



ЛУГАНСКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА

ЗАКОН

Об особенностях регулирования имущественных и земельных отношений на территории Луганской Народной Республики

Принят
Народным Советом
Луганской Народной Республики

25 сентября 2023 года

Настоящий Закон устанавливает особенности регулирования земельных и имущественных отношений, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на территории Луганской Народной Республики в переходный период.

Статья 1

Права на имущество, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона от 04 октября 2022 года № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Луганской Народной Республики» (далее – Федеральный конституционный закон) на территории Луганской Народной Республики в соответствии с нормативными правовыми актами, действовавшими до указанного момента, 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 коммунальной собственности территориальных громад прекращается и признается соответственно правом федеральной собственности, государственной собственности Луганской Народной

Республики или правом муниципальной собственности муниципальных образований в границах Луганской Народной Республики в соответствии с положениями Федерального конституционного закона, федеральных законов и особенностями управления и распоряжения отдельными объектами имущества, установленными Правительством Российской Федерации;

3) все земли, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, а также земель и земельных участков, в отношении которых в соответствии с федеральными законами, особенностями управления и распоряжения отдельными объектами имущества, установленными Правительством Российской Федерации, и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации возникает право федеральной собственности и муниципальной собственности, признаются собственностью Луганской Народной Республики;

4) право государственной или муниципальной собственности на недвижимое имущество, включая земельные участки, находящиеся на территории Луганской Народной Республики, прекращается и признается соответственно правом федеральной собственности, правом государственной собственности Луганской Народной Республики или правом муниципальной собственности муниципальных образований в границах Луганской Народной Республики в соответствии с положениями Федерального конституционного закона, федеральных законов и особенностями управления и распоряжения отдельными объектами имущества, установленными Правительством Российской Федерации.

Статья 2

1. Право собственности на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, возникшее до 12 мая 2014 года в соответствии с законодательством Украины и / или возникшее после 12 мая 2014 года в порядке и на основаниях, определенных правовыми актами Луганской Народной Республики, расположенные на территории Луганской Народной Республики и принадлежащие физическим или юридическим лицам, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, сохраняется.

2. Положения настоящей статьи не применяются к правам на недвижимое имущество, которые подтверждаются документами, которые не признаются на территории Российской Федерации в соответствии с особенностями, установленными федеральным законом на основании части 3 статьи 12 Федерального конституционного закона.

Статья 3

Право собственности на имущество, включая земельные участки и иные объекты недвижимости, внесенное Правительством Луганской Народной Республики в перечень имущества, обращенного в государственную собственность Луганской Народной Республики, прекращается у прежнего правообладателя и возникает у Луганской Народной Республики со дня государственной регистрации права собственности Луганской Народной Республики на такое имущество в Едином государственном реестре недвижимости.

Статья 4

Земельные участки и иные объекты недвижимости, указанные в статьях 1-3 настоящего Закона, на которые возникает право собственности Луганской Народной Республики в соответствии с установленными Правительством Российской Федерации особенностями управления и распоряжения отдельными объектами имущества, подлежат учету в соответствующем реестре имущества Луганской Народной Республики, ведение которого осуществляется в порядке, установленном нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики.

Статья 5

1. Предоставленное юридическим лицам до дня вступления в силу настоящего Закона право постоянного пользования / право постоянного (бессрочного) пользования земельным участком соответствует предусмотренному Земельным кодексом Российской Федерации праву постоянного (бессрочного) пользования земельным участком, находящимся в государственной или муниципальной собственности, если иное не предусмотрено федеральным законом или настоящим Законом.

2. Граждане, которым до дня вступления в силу настоящего Закона земельные участки были предоставлены на праве постоянного (бессрочного) пользования, праве постоянного пользования, праве пожизненного наследуемого владения для индивидуального жилищного строительства, ведения дачного хозяйства (дачного строительства), ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства или огородничества для собственных нужд, строительства гаражей для собственных нужд и иных собственных нужд, признаются собственниками таких земельных участков, за исключением случаев, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами такие земельные

участки являются изъятыми из оборота или ограниченными в обороте, а также в случае если в соответствии с законодательством Российской Федерации такие земельные участки не могут предоставляться в частную собственность.

3. Если иное не предусмотрено частью 2 настоящей статьи, граждане, юридические лица, а также иностранные граждане или лица без гражданства, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования до дня вступления в силу настоящего Закона и которым в соответствии с пунктом 2 статьи 39.9 Земельного кодекса Российской Федерации не может быть оформлено право постоянного (бессрочного) пользования, обязаны переоформить права на такие земельные участки на право аренды в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, за исключением случаев, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами такие земельные участки являются изъятыми из оборота.

4. Общественные организации инвалидов и организации, единственными учредителями которых являются общественные организации инвалидов, зарегистрированные на территории Российской Федерации, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования / праве постоянного (бессрочного) пользования земельным участком до вступления в силу Федерального конституционного закона и / или после вступления в силу Федерального конституционного закона, переоформляют такое право на право безвозмездного пользования, а в случае если они являются собственниками расположенных на данных земельных участках зданий, строений, сооружений, – приобретают в собственность бесплатно, за исключением случаев, если такие земельные участки в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами являются изъятыми из оборота или ограниченными в обороте.

5. Религиозные организации, зарегистрированные на территории Российской Федерации, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования / праве постоянного (бессрочного) пользования для размещения зданий, сооружений религиозного или благотворительного назначения до вступления в силу Федерального конституционного закона и / или после вступления в силу Федерального конституционного закона, переоформляют такое право на право безвозмездного пользования земельным участком на срок до десяти лет.

В случае если на таких земельных участках расположены принадлежащие религиозным организациям на праве постоянного

пользования, праве постоянного (бессрочного) пользования здания, строения, сооружения, такое право переоформляют на право безвозмездного пользования на срок до прекращения прав на указанные здания, строения, сооружения.

В случае если на таких земельных участках расположены принадлежащие религиозным организациям на праве собственности здания, строения, сооружения религиозного или благотворительного назначения, такой земельный участок оформляется в собственность религиозной организации бесплатно.

6. Переоформление прав, указанных в частях 3-5 настоящей статьи, осуществляется в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации и должно быть завершено до 01 января 2026 года.

7. Положения настоящей статьи не применяются к правам на недвижимое имущество, которые подтверждаются документами, которые не признаются на территории Российской Федерации в соответствии с особенностями, установленными федеральным законом на основании части 3 статьи 12 Федерального конституционного закона.

Статья 6

1. Право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право застройки земельного участка (суперфиций), предоставленные гражданам и юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона, соответствуют праву аренды земельных участков.

2. Договор о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и договор на право застройки земельного участка, которые заключены до вступления в силу Федерального конституционного закона, до 01 января 2026 года подлежат переоформлению путем заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка в соответствии с земельным законодательством.

При этом срок договора аренды не может превышать срок, установленный соответственно договором на право застройки земельного участка, договором о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд. Указанные права считаются прекращенными с момента заключения договора аренды земельного участка.

3. Право временного пользования земельным участком, возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона и/или после вступления в силу Федерального конституционного закона, соответствует

праву аренды, которое предусмотрено законодательством Российской Федерации.

По заявлению лица, которому принадлежит такое право временного пользования, орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с земельным законодательством на предоставление указанного земельного участка (далее – уполномоченный орган), обязан заключить с таким лицом без проведения торгов договор аренды указанного земельного участка на срок права временного пользования, а в случае отсутствия такого срока – на срок, определяемый в соответствии с земельным законодательством.

4. Право хозяйственного ведения недвижимым имуществом, право оперативного управления недвижимым имуществом, расположенным на территории Луганской Народной Республики, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона и / или после вступления в силу Федерального конституционного закона, считаются соответственно правом хозяйственного ведения и правом оперативного управления таким недвижимым имуществом, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации, с учетом особенностей, установленных законодательством Российской Федерации.

5. Право аренды земельного участка, право залога земельного участка, право ограниченного пользования чужим земельным участком (сервитут), возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона и / или после вступления в силу Федерального конституционного закона, соответствуют праву аренды, залога и сервитута, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

6. Положения договора аренды земельного участка, договора залога земельного участка, договора об установлении сервитута, заключенных до вступления в силу Федерального конституционного закона и / или после 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.

7. Стороны по договору аренды или залога земельных участков и иных объектов недвижимости, стороны по договору об установлении сервитута, заключившие договоры, указанные в части 6 настоящей статьи, обязаны до 01 января 2026 года внести изменения в соответствующий договор, если не истек срок действия такого договора, в целях его приведения в соответствие требованиям законодательства Российской Федерации.

8. При уклонении одной из сторон от переоформления прав на земельные участки в соответствии с настоящей статьей другая сторона вправе потребовать заключения соответствующих соглашений в судебном порядке.

9. Право постоянного пользования земельным участком, право аренды земельного участка, право залога земельного участка, право сервитута, право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), право застройки земельного участка (суперфиций), право временного пользования земельным участком, находящихся в государственной или муниципальной собственности, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона у юридических лиц, которые не считаются созданными в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации ввиду отсутствия сведений о них в Едином государственном реестре юридических лиц, прекращаются.

10. Переоформление аренды, сервитута, залога в отношении объектов недвижимости, находящихся в частной собственности, осуществляется в срок до 01 января 2026 года путем приведения ранее заключенных договоров (соглашений) в соответствие законодательству Российской Федерации посредством изменения условий таких договоров по соглашению стороны или заключения новых договоров. В случае если договор аренды или залога в отношении объекта недвижимости, находящегося в частной собственности, либо соглашение об установлении сервитута в отношении такого объекта не приведены в соответствие Гражданскому кодексу Российской Федерации, Земельному кодексу Российской Федерации и иным федеральным законам, такие договор или соглашение действуют в части, не противоречащей федеральным законам. При уклонении одной из сторон от переоформления прав на объекты недвижимости в соответствии с настоящей частью другая сторона вправе потребовать такого переоформления в судебном порядке.

11. Положения настоящей статьи не применяются к правам на недвижимое имущество, которые подтверждаются документами, которые не признаются на территории Российской Федерации в соответствии с особенностями, установленными федеральным законом на основании части 3 статьи 12 Федерального конституционного закона.

Статья 7

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, населенных пунктов – 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 другого природоохранного назначения – землями особо охраняемых территорий и объектов, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;

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

5) рекреационного назначения, за исключением участков, предоставленных для дачного строительства, – землями особо охраняемых территорий и объектов, если они находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;

6) историко-культурного назначения – землями особо охраняемых территорий и объектов, если они находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;

7) особо охраняемых территорий и объектов – землями особо охраняемых территорий и объектов, если они находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;

8) лесохозяйственного назначения, земли лесного фонда – землями лесного фонда, если они находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;

9) водного фонда – землями водного фонда с учетом особенностей, предусмотренных статьей 102 Земельного кодекса Российской Федерации;

10) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения, земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны, иного специального назначения, земли промышленности, транспорта, электронных коммуникаций, энергетики, обороны и иного назначения – землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения, если они находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов.

Статья 8

1. Границы городских и сельских населенных пунктов определяются в документах территориального планирования, а при их отсутствии – в землеустроительной и градостроительной документации, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона и/или в соответствии с особенностями, установленными нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики.

2. До утверждения правил землепользования и застройки муниципальных образований на территории муниципальных образований в границах Луганской Народной Республики виды разрешенного использования земельных участков устанавливаются и определяются в порядке, установленном настоящей статьёй.

3. Видами разрешенного использования земельных участков признаются виды функционального использования (целевого назначения, разрешенного использования) земельных участков, определенные документами, подтверждающими право на земельный участок, землеустроительной и градостроительной документацией, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона и/или в соответствии с особенностями, установленными Федеральным конституционным законом, нормативными правовыми актами Луганской Народной Республики.

4. При образовании земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, вид разрешенного использования земельного участка устанавливается исходя из целевого назначения и категории соответствующего земельного участка на основании решения уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления об утверждении схемы расположения земельного участка на кадастровом плане территории или об утверждении проекта межевания территории (в случае если образование земельного участка осуществляется на основании проекта межевания территории).

Вид разрешенного использования земельного участка, образуемого из иного земельного участка, определяется в соответствии со статьей 11² Земельного кодекса Российской Федерации.

5. При образовании земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, по заявлению заинтересованного лица (в том числе в случае образования земельного участка для его предоставления на торгах) в таком заявлении указывается

цель предоставления земельного участка и вид его разрешенного использования в соответствии с классификатором видов разрешенного использования, предусмотренным статьей 7 Земельного кодекса Российской Федерации, исходя из целевого назначения и категории соответствующего земельного участка.

6. Уполномоченный орган наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, обязан принять решение об отказе в предварительном согласовании предоставления земельного участка, в предоставлении земельного участка, в том числе на торгах, в случае если указанная в заявлении цель предоставления земельного участка и / или вид разрешенного использования противоречит целевому назначению земель, определяемому в соответствии с делением таких земель на категории, указанные в статье 7 настоящего Закона, и / или иному правовому режиму зон, земель или категорий, в том числе в соответствии с документацией, предусмотренной частью 3 настоящей статьи.

7. До утверждения на территории муниципальных образований в границах Луганской Народной Республики правил землепользования и застройки вид разрешенного использования земельного участка, за исключением сельскохозяйственных угодий и земель особо охраняемых природных территорий, в отношении которых действие градостроительных регламентов не распространяется, может быть изменен на основании решения уполномоченного органа государственной власти Луганской Народной Республики. При этом проведения публичных слушаний и общественных обсуждений не требуется.

До утверждения на территории муниципальных образований в границах Луганской Народной Республики правил землепользования и застройки изменение вида разрешенного использования земельного участка сельскохозяйственного назначения может быть осуществлено при условии согласования такого изменения исполнительным органом Луганской Народной Республики в сфере сельского хозяйства.

Статья 9

1. До 01 января 2028 года выдел земельных долей осуществляется в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения» на основании проектов межевания земельного участка или земельных участков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. Право собственности на земельные доли (паи), возникшее до вступления в силу Федерального конституционного закона, соответствует праву на долю в праве общей собственности на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения.

Площадь и местоположение земельных участков, образуемых при выделе земельных долей, определяются с учетом документов, предусмотренных частями 4 и 6 настоящей статьи.

3. Для осуществления государственного кадастрового учета земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, осуществление государственного кадастрового учета исходного земельного участка не требуется. При этом в межевом плане, подготовка которого осуществляется для государственного кадастрового учета земельного участка, выделяемого в счет земельной доли:

1) в качестве способа образования земельного участка указывается вид выполненных кадастровых работ – «в связи с образованием земельного участка путем выдела в счет доли в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером _____» (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о земельном участке, ранее предоставленном сельскохозяйственной организации, с учетом результатов осуществленного ранее выдела долей в праве на такой земельный участок);

2) в описании местоположения земельного участка дополнительно указываются наименование сельскохозяйственной организации, при приватизации которой получена соответствующая земельная доля, номер земельного участка в соответствии с документами, предусмотренными частью 4 настоящей статьи (при наличии).

4. 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 01 января 2028 года.

5. Землеустроительная и иная документация о земельных долях (паях), утвержденная в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона, признается и используется для целей выдела земельных долей.

6. Размеры земельных долей, если иное не следует из документов, указанных в частях 4, 5 настоящей статьи, признаются равными и при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о гражданах (в том числе в виде списка), являющихся участниками общей собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения,

исчисляются органом регистрации прав в виде простой правильной дроби, в числителе которой указывается количество принадлежащих собственнику невыделенных земельных долей, в знаменателе – общее количество земельных долей, выдел которых не осуществлен. В результате осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации права на земельный участок, образованный в счет земельной доли (земельных долей), орган регистрации прав определяет размеры земельных долей оставшихся участников общей собственности на исходный земельный участок (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о гражданах (в том числе в виде списка), являющихся участниками общей собственности на исходный земельный участок сельскохозяйственного назначения).

При отсутствии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о таких гражданах расчет размера земельных долей органом регистрации прав не осуществляется, в том числе по результатам государственного кадастрового учета земельного участка и государственной регистрации права на образованные путем выдела земельные участки.

7. 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, принадлежащей конкретному лицу, разрабатываются проекты межевания земельного участка или земельных участков в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2002 года № 101-ФЗ «Об обороте земель сельскохозяйственного назначения».

8. Государственная регистрация права собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельной доли, осуществляется на основании документов, указанных в части 4 настоящей статьи.

В случае выдела земельной доли на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения на государственную регистрацию предоставляется также заверенная уполномоченным должностным лицом органа местного самоуправления или нотариально заверенная копия протокола общего собрания собственников земельных долей, определяющего местоположение границ и площадь (при наличии) земельного участка, выделяемого в счет соответствующей доли, а также распределение образуемых земельных участков между участниками долевой собственности.

Статья 10

Перевод земельных участков из одной категории в другую осуществляется без принятия решения уполномоченного органа о таком переводе в случаях, связанных с:

1) переводом земель сельскохозяйственного назначения в другую категорию для:

а) обеспечения обороны страны и безопасности государства при отсутствии иных вариантов размещения соответствующих объектов;

б) строительства дорог, линий электропередачи, линий связи (в том числе линейно-кабельных сооружений), нефтепроводов, газопроводов и иных трубопроводов, железнодорожных линий и других подобных сооружений;

в) размещения объектов социального, коммунально-бытового назначения при отсутствии иных вариантов размещения этих объектов;

2) переводом земель промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, земель для обеспечения космической деятельности, земель обороны, безопасности и земель иного специального назначения или земельных участков в составе таких земель в другую категорию;

3) переводом земельного участка из состава земель запаса в другую категорию земель.

Статья 11

1. Наряду со случаями, предусмотренными Земельным кодексом Российской Федерации, изъятие земельных участков для государственных или муниципальных нужд осуществляется по основаниям, связанным с:

1) необходимостью восстановления разрушенных и поврежденных объектов;

2) завершением строительства объектов незавершенного строительства;

3) созданием полноценных систем жизнеобеспечения населения.

2. При наличии согласия гражданина и юридического лица (зарегистрированного в соответствии с законодательством Российской Федерации), у которого изымается земельный участок для государственных или муниципальных нужд, в соглашении об изъятии земельного участка может быть предусмотрено предоставление этому лицу иного равноценного земельного участка, расположенного на территории соответствующего муниципального образования, и / или иного имущества с зачетом рыночной

стоимости такого земельного участка и / или иного имущества в размер возмещения за изымаемый земельный участок.

Статья 12

Настоящий Закон вступает в силу по истечении десяти дней после дня его официального опубликования.

Глава
Луганской Народной Республики

Л.И. Пасечник

г. Луганск
«25» сентября 2023 года
№ 2-І