



ГОСУДАРСТВЕННЫЙ КОМИТЕТ ПО ЗЕМЕЛЬНЫМ РЕСУРСАМ
ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ
(ГОСКОМЗЕМ ДНР)

ул. Куйбышева, 75в, г. Донецк, 83049, тел. (062) 313-17-00
e-mail: info@goskomzemdnr.ru Идентификационный код 51018890

19.03.2018 № С1-26/515/06

На № _____ от _____

Народный совет
Донецкой Народной Республики

О рассмотрении законопроекта №492-Д

Государственным комитетом по земельным ресурсам Донецкой Народной Республики (далее - Госкомзем ДНР) в пределах полномочий рассмотрен законопроект №492-Д «Об особенностях урегулирования правоотношений, связанных с передачей в аренду (пользование) земельных участков сельскохозяйственного назначения» (далее – Законопроект), по результатам которого сообщаем следующее.

Госкомзем ДНР в целом поддерживает необходимость урегулирования правоотношений для разрешения проблемного вопроса, связанного с действующими договорами аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, заключенных собственниками с юридическими лицами и физическими лицами-предпринимателями – нерезидентами, однако в предложенной редакции Законопроекта, по мнению Госкомзема ДНР, не учтено следующее.

Частью 2 статьи 1 Законопроекта предусмотрено, что сделки о передаче в аренду (пользование) земельных участков сельскохозяйственного назначения иным лицам, не указанным в части 1 данной статьи, являются недействительными.

Частью 1 статьи 2 Законопроекта предусмотрено, что действие настоящего Законопроекта распространяется на все правоотношения на территории, на которую распространяется суверенитет Донецкой Народной Республики, в том числе и на те, которые возникли до вступления в силу настоящего Законопроекта.

Таким образом, все договора аренды и эмфитевзиса (пользование чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд), заключенные до вступления в силу Законопроекта признаются недействительными.

Однако, в соответствии со статьей 3 Закона Донецкой Народной Республики «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)» *вещные права на недвижимое имущество*, возникшие до вступления в силу данного Закона и приобретенные способом, не

противоречащим законодательству Донецкой Народной Республики, признаются действительными и не подлежат обязательной государственной регистрации в органах государственной регистрации вещных прав при таких условиях:

1) если государственная регистрация вещных прав была проведена в соответствии с законодательством, которое действовало на момент их возникновения;

2) если на момент возникновения вещных прав на недвижимое имущество действовало законодательство, которое не предусматривало обязательной регистрации таких прав.

В соответствии со ст. ст. 31, 32 Закона Украины «Об аренде земли», применяемым в части не противоречащей Конституции Донецкой Народной Республики, договор аренды земли может быть *расторгнут по соглашению сторон*. По требованию одной из сторон *договор аренды может быть досрочно расторгнут по решению суда* в случае невыполнения сторонами обязанностей, предусмотренных законодательством и условиями договора, в случае случайного уничтожения или повреждения объекта аренды, которое существенно препятствует предусмотренному договором использованию земельного участка, а также на основаниях, определенных законом. *Расторжение договора аренды земли в одностороннем порядке не допускается, если иное не предусмотрено законом или договором.*

Учитывая изложенное, данный вопрос необходимо урегулировать на законодательном уровне, однако с целью избежания юридической коллизии необходимо внести соответствующие изменения в Закон Донецкой Народной Республики «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)».

Также Законопроектом не учтено, что *признание сделки недействительной (ничтожной) влечет за собой правовые последствия*. Так, статьей 216 Гражданского кодекса Украины, применяемого в части не противоречащей Конституции Донецкой Народной Республики, установлено, что в случае недействительности сделки каждая из сторон обязана возвратить другой стороне в натуре все, что она получила во исполнение этой сделки, а в случае невозможности такого возврата, в частности тогда, когда полученное заключается в пользовании имуществом, выполненной работе, оказанной услуге, - возместить стоимость того, что получено, по ценам, которые существуют на момент возмещения. Правовые последствия применяются, если законом не установлены особые условия их применения или особые правовые последствия отдельных видов недействительных сделок.

Таким образом, в Законопроекте необходимо урегулировать правовые последствия и особые условия их применения.

Деятельность юридических лиц – президентов, физических лиц-предпринимателей – нерезидентов на территории Донецкой Народной Республики, согласно пункту 15.5. Закона Донецкой Народной Республики «О налоговой системе», допускается только через налогового агента (юридическое, физическое лицо-предприниматель, зарегистрированные в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики).

В целях осуществления деятельности на территории Донецкой Народной Республики юридическое лицо–нерезидент, физическое лицо-предприниматель–нерезидент, обязаны заключить соответствующий договор с налоговым агентом в месячный срок с момента начала осуществления деятельности на территории Донецкой Народной Республики.

В соответствии с пунктом 15.5. данного Закона в случае невыполнения вышеуказанного требования к юридическому лицу– президенту, физическому лицу-предпринимателю – нерезиденту применяются положения Постановления Совета Министров Донецкой Народной Республики от 26 сентября 2014 г. № 35-8 «О порядке введения временных администраций на предприятиях и учреждениях».

Согласно данным Государственной статистической отчетности по количественному учету земель «Отчет о землях, которые находятся в собственности и пользовании» (форма 2-зем) по состоянию на 01.01.2018 на территории Донецкой Народной Республики в собственности граждан учитывается 429,0 тыс.га сельскохозяйственных угодий, в том числе 376,2 тыс.га пашни для ведения товарного сельскохозяйственного производства, из них передано в аренду 237,3 тыс.га сельскохозяйственных угодий, в том числе 223,3 тыс.га пашни. Из земель государственной и муниципальной собственности передано в аренду 28,4 тыс.га сельскохозяйственных угодий, в том числе 20,8 тыс.га пашни. Одним из крупнейших арендаторов земельных участков сельскохозяйственного назначения является Дочернее предприятие «Ильич-Агро Донбасс» Мариупольского металлургического комбината им. Ильича, с которым заключено 9 379 договоров аренды земли с собственниками земельных участков.

Информация о юридических и физических лицах – предпринимателях - нерезидентах, а также их налоговых агентах, которые являются арендаторами земельных участков сельскохозяйственного назначения, в Госкомземе ДНР отсутствует.

Однако, Законопроектом не предусмотрен механизм его реализации.

Статьей 1 Законопроекта предусмотрено, что земельные участки сельскохозяйственного назначения частной собственности могут быть переданы в аренду (пользование) юридическим лицам, физическим лицам-предпринимателям, зарегистрированным в Донецкой Народной Республике в порядке, установленном действующим законодательством, а также физическим лицам, проживающим на территории, на которую распространяется суверенитет Донецкой Народной Республики, и имеющим право на получение паспорта гражданина Донецкой Народной Республики.

В предложенной редакции статьи 1 Законопроекта упущена категория физических лиц – граждан Донецкой Народной Республики, которые уже воспользовались данным правом и получили паспорт Донецкой Народной Республики.

Кроме того, при проведении государственной регистрации производных вещных прав на земельные участки сельскохозяйственного назначения, дополнительно необходимо установить имеет ли физическое лицо, обратившееся за регистрацией права на получение паспорта гражданина Донецкой Народной Республики, в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики,

что к компетенции Госкомзема ДНР не относится. Предоставление справок (информации) о таком праве законодательством не предусмотрено.

Особенности урегулирования земельных отношений, связанные с использованием земель сельскохозяйственного назначения, в том числе с передачей в аренду, целесообразно урегулировать в специальном законе Донецкой Народной Республики об обороте (использовании) земель сельскохозяйственного назначения.

Учитывая вышеизложенное, необходимо исключить часть 1 статьи 1 Законопроекта.

Дополнительно доводим до Вашего сведения, что в соответствии с пунктом 5.1 Временного порядка предоставления в постоянное пользование и передачи в аренду земельных участков на территории Донецкой Народной Республики, утвержденного Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.09.2015 №17-15 (с изменениями) земельные участки могут предоставляться в аренду гражданам и юридическим лицам, иностранным гражданам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам (зарегистрированным на территории Донецкой Народной Республики в соответствии с действующим законодательством).

Для достижения поставленной Законопроектом цели предлагаем учесть опыт Республики Крым, предусмотрев в Законопроекте норму, в соответствии с которой права аренды, субаренды и эфитевзиса, возникшие до принятия Декларации о суверенитете Донецкой Народной Республики, Акта о провозглашении государственной самостоятельности Донецкой Народной Республики (до 7 апреля 2014 года), физических лиц – предпринимателей и юридических лиц, не зарегистрировавшихся на территории Донецкой Народной Республики, прекращаются, соответствующие договора считаются утратившими силу с даты заключения нового договора.

Принимая во внимание большой объем заключенных договоров аренды земель сельскохозяйственного назначения, отсутствие информации об арендаторах-нерезидентах, учитывая совокупность необходимых действий для государственной регистрации производных вещных прав, предлагаем дополнить статьи 3 и 4 Закона Донецкой Народной Республики «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)» следующими нормами:

«Право аренды на земельные участки сельскохозяйственного назначения, которые находятся в частной собственности, возникают с момента подписания договора сторонами»;

«Договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые находятся в частной собственности, заключенные сроком до 2 (двух) лет не подлежат обязательной государственной регистрации» соответственно (В РФ аналогичная норма распространяется на договора аренды, заключенные на срок не более 1 (одного) года).

Или дополнить статью 32 Переходные положения Закона Донецкой Народной Республики «О государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)» нормой следующего содержания, исключив аналогичную норму в статье 4 данного Закона:

«До создания автоматизированной системы ведения Государственного земельного кадастра Донецкой Народной Республики договора аренды земельных участков сельскохозяйственного назначения, которые находятся в частной собственности, заключенные сроком до 2 (двух) лет не подлежат обязательной государственной регистрации».

При этом, необходимо дополнить Законопроект нормами следующего содержания:

«Арендатор (или арендодатель) в срок не позднее 10 (десяти) рабочих дней с момента заключения договора аренды земли обязан предоставить в орган исполнительной власти, реализующий государственную политику в сфере земельных отношений, оценки земли, регистрации и ведения Государственного земельного кадастра, геодезии и картографии копии заключенных договоров аренды земли, заверенные в установленном порядке и информацию Министерства доходов и сборов Донецкой Народной Республики, подтверждающую прекращение хозяйственной деятельности на территории Донецкой Народной Республики арендатором – нерезидентом, в том числе через налогового агента.

Внесение сведений в количественный учет земель Государственного земельного кадастра осуществляется на основании заявления арендатора (или арендодателя) и предоставленных документов в соответствии с частью 1 настоящей статьи».

Кроме того, Законопроектом целесообразно урегулировать вопрос, связанный с земельными участками сельскохозяйственного назначения государственной и муниципальной собственности, находящимися в постоянном пользовании у физических и юридических лиц, но которые согласно действующему законодательству Донецкой Народной Республики не могут принадлежать им на таком праве. Такие лица обязаны в срок до 01 января 2020 года переоформить право аренды на данные земельные участки в установленном порядке, в противном случае такое право прекращается; государственные акты на право постоянного пользования землей (земельными участками) считаются утратившими силу. Земельные участки государственной и муниципальной собственности, право пользования которыми прекращено и правоустанавливающие документы на которые утратили силу, переводятся в земли запаса.

Также Законопроект необходимо дополнить нормой связанной с прекращением права постоянного пользования юридических лиц – нерезидентов, а также в случае смерти физических лиц на земельные участки сельскохозяйственного назначения. Земельные участки государственной и муниципальной собственности, право пользования которыми прекращено и правоустанавливающие документы на которые утратили силу, переводятся в земли запаса.

Кроме того, с целью ведения Государственного земельного кадастра и Государственного фонда документации по землеустройству, принимая во внимание, что архивные экземпляры оригиналов правоустанавливающих документов и землеустроительной документации, которые является основанием для внесения сведений в Государственный земельный кадастр, хранятся в

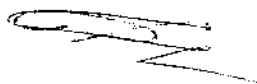
территориальных органах земельных ресурсов по месту нахождения земельных участков; необходимо дополнить Законопроект нормами следующего содержания:

«Собственники земельных участков и землепользователи, в том числе арендаторы земельных участков, зарегистрировавшие вещные права на земельные участки, расположенные на территориях временно включенных в зону влияния и ответственности на основании Указов Главы Донецкой Народной Республики до дня вступления их в силу, обязаны в течение 3 (трех) месяцев с момента вступления в силу настоящего Закона предъявить в территориальный орган органа исполнительной власти Донецкой Народной Республики, осуществляющего полномочия в сфере земельных отношений, землеустройства, государственной регистрации и ведения Государственного земельного кадастра, оценки земель, геодезии и картографии, оригиналы правоустанавливающих документов на такие земельные участки (государственные акты на право собственности, постоянного пользования, договоры аренды (субаренды) земельных участков, сертификаты на право на земельную долю (пай), свидетельства о праве собственности на недвижимое имущество (земельный участок)), а также землеустроительную документацию. При этом, оригиналы правоустанавливающих документов и землеустроительная документация не изымаются, формирование материалов и копий осуществляется органом исполнительной власти, реализующим государственную политику в сфере земельных отношений, оценки земли, регистрации и ведения Государственного земельного кадастра, геодезии и картографии.

По истечению указанного срока, лица, не предъявившие документы, указанные в части 1 настоящей статьи, для получения сведений Государственного земельного кадастра подают нотариально заверенные копии правоустанавливающих документов на земельные участки, а также землеустроительную документацию, разработанную законодательства Донецкой Народной Республики».

Принимая во внимание, что название Законопроекта - «Об особенностях урегулирования правоотношений, связанных с передачей в аренду (пользование) земельных участков сельскохозяйственного назначения», однако сам Законопроект не регулирует вопросы, связанные с порядком передачи в аренду (пользование) земельных участков, а направлен на урегулирование ранее возникших производных вещных прав на земельные участки, предлагаем изменить название Законопроекта на - «Об особенностях урегулирования производных вещных правах на земельные участки сельскохозяйственного назначения».

Председатель



Н. В. Сигитова

Пархоменко А.Н.
Несвиж Л.Н.
Дубина А.В. 313-19-00
Куклич Е.И.