



ЗАКОН

Запорожской области

ОБ ОСОБЕННОСТЯХ РЕГУЛИРОВАНИЯ ИМУЩЕСТВЕННЫХ И ЗЕМЕЛЬНЫХ ОТНОШЕНИЙ НА ТЕРРИТОРИИ ЗАПОРОЖСКОЙ ОБЛАСТИ

Настоящий Закон в соответствии со статьей 21 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» 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 Запорожской области и действует до 1 января 2028 года.

Статья 1

Правовую основу регулирования земельных и имущественных отношений на территории Запорожской области, а также отношений в сфере государственного кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним составляют Конституция Российской Федерации, Федеральный конституционный закон от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», Земельный кодекс Российской Федерации, Устав Запорожской области, а также иные федеральные законы и нормативные правовые акты Российской Федерации и Запорожской области с учетом особенностей, установленных настоящим Законом.

Статья 2

1. Права на недвижимое имущество на территории Запорожской области, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», подлежат государственной регистрации в качестве права, предусмотренного федеральным законодательством:

1) право частной собственности и право общей собственности признаются соответственно правом частной собственности и правом общей собственности, за исключением случаев, если в соответствии с федеральными законами имущество не может предоставляться в частную собственность и (или) может находиться только в федеральной собственности;

2) право государственной или муниципальной собственности на недвижимое имущество, включая земельные участки, находящиеся на территории Запорожской области, признается соответственно правом федеральной собственности, правом собственности Запорожской области или муниципальной собственности;

3) право коммунальной собственности территориальных громад признается соответственно правом федеральной собственности, собственности Запорожской области или правом муниципальной собственности муниципальных образований в границах Запорожской области.

2. Все земли, кроме земельных участков, находящихся в частной собственности, а также земель и земельных участков, в отношении которых в соответствии с законодательством Российской Федерации и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации возникает право федеральной собственности или муниципальной собственности, признаются собственностью Запорожской области.

Статья 3

Право собственности на земельные участки и иные объекты недвижимого имущества, возникшее до 24 февраля 2022 года, расположенные на территории Запорожской области и принадлежащие физическим или юридическим лицам, включая иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц, сохраняется, если иное не предусмотрено Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами.

Статья 4

1. До 1 января 2028 года находящиеся в государственной или муниципальной собственности садовый земельный участок, огородный

земельный участок или земельный участок общего назначения может быть предоставлен гражданам в собственность бесплатно в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, в случае если он образован из земельного участка, предоставленного до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» некоммерческой организации, созданной гражданами для ведения садоводства и огородничества для собственных нужд либо иной организации, при которой была создана или организована такая некоммерческая организация.

2. До 1 сентября 2031 года находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок, на котором расположен используемый гражданином гараж может быть предоставлен такому гражданину в собственность бесплатно в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, в случае если гараж возведен до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» и права на указанный гараж у данного гражданина отсутствуют.

3. До 1 января 2028 года находящийся в государственной или муниципальной собственности земельный участок, на котором расположен используемый гражданином для постоянного проживания жилой дом может быть предоставлен такому гражданину в собственность бесплатно в соответствии с земельным законодательством Российской Федерации, в случае если жилой дом возведен до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» и права на указанный жилой дом у данного гражданина отсутствуют.

Статья 5

Государственная регистрация права собственности гражданина на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного хозяйства, помимо иных оснований, предусмотренных законом, может осуществляться на основании выдаваемой органом местного самоуправления или иным уполномоченным органом выписки из похозяйственной книги о наличии у такого гражданина права на указанный земельный участок, возникшего до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области».

Статья 6

1. Предоставленное физическим лицам и юридическим лицам до дня вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» право постоянного 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 федеральными законами или настоящим Законом.

2. Зарегистрированные на территории Российской Федерации общественные организации инвалидов и организации, единственными учредителями которых являются общественные организации инвалидов, являющиеся правопреемниками общественных организаций инвалидов и организации, единственными учредителями которых являются общественные организации инвалидов, зарегистрированные на территории государства Украины, приобретают земельные участки, предоставленные им на праве постоянного пользования земельным участком, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», в собственность бесплатно, 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. Религиозные организации, зарегистрированные на территории Российской Федерации, являющиеся правопреемниками религиозных организаций, зарегистрированных на территории государства Украины, которым земельные участки предоставлены на праве постоянного пользования земельным участком, постоянного (бессрочного) пользования земельным участком до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», переоформляют такое право на право безвозмездного пользования, а под зданиями, строениями, сооружениями религиозного и благотворительного назначения, находящимися в их собственности, – в собственность бесплатно, 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.

4. Юридическим и физическим лицам, которым земельные участки были предоставлены на праве постоянного пользования до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» и которым земельные участки не могут принадлежать на праве постоянного (бессрочного) пользования в соответствии с законодательством Российской Федерации, земельные участки предоставляются в аренду или в собственность без проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, путем переоформления ранее возникших прав.

В случае, если в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, иными федеральными законами земельный участок не может находиться в собственности иностранных граждан, лиц без гражданства и иностранных юридических лиц и предоставлен таким лицам не в собственность, а на иных вещных правах до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», указанным лицам земельные участки могут быть предоставлены в аренду без проведения торгов в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, путем переоформления ранее возникших прав.

5. Процедура переоформления прав, указанных в частях 2 – 4 настоящей статьи, предусматривающая учет особенностей, установленных настоящим Законом, осуществляется до 1 января 2028 года.

1) лица, указанные в частях 2 – 4 настоящей статьи, для переоформления прав подают в исполнительный орган Запорожской области в области земельных отношений или орган местного самоуправления, уполномоченный в соответствии с земельным законодательством на предоставление указанного земельного участка (далее – уполномоченный орган) заявление о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, с указанием оснований предоставления земельного участка без проведения торгов, предусмотренных настоящей статьей.

2) переоформление прав на данные земельные участки осуществляется в порядке, установленном Земельным кодексом Российской Федерации.

3) к заявлению о предоставлении земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов прилагается правоустанавливающий документ на земельный участок в случае,

если право заявителя на земельный участок не зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости. Заявитель по собственной инициативе вправе представить выписку из Единого государственного реестра недвижимости на земельный участок.

6. Право временного пользования земельным участком до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», соответствует праву аренды, которое предусмотрено законодательством Российской Федерации и подлежит переоформлению.

7. Предоставленные гражданам и юридическим лицам до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» право пользования чужим земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис) и право застройки земельного участка (суперфиций) соответствуют праву аренды земельных участков и подлежат переоформлению.

Договор о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд и договор на право застройки земельного участка, договор на право временного пользования земельным участком подлежат переоформлению путем заключения без проведения торгов договора аренды земельного участка до 1 января 2028 года. При этом размер арендной платы за земельные участки государственной и муниципальной собственности должен соответствовать условиям договора о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд или договора на право застройки земельного участка или договора на право временного пользования земельным участком, срок договора аренды должен соответствовать условиям договора о предоставлении права пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд или договора на право застройки земельного участка или договора на право временного пользования земельным участком, но не более срока, установленного Земельным кодексом Российской Федерации и иными федеральными законами. Указанные права считаются прекращенными с момента заключения договора аренды земельного участка.

8. Право аренды земельного участка, право залога земельного участка, право пользования чужим земельным участком (сервитут), возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», соответствуют праву аренды, залога и сервитута, которые предусмотрены законодательством Российской Федерации.

9. При уклонении одной из сторон от переоформления (оформления) прав на земельные участки в соответствии с настоящей статьей другая сторона вправе

потребовать заключения соответствующих договоров, соглашений в судебном порядке.

10. Граждане, которым до дня вступления в силу настоящего Закона земельные участки были предоставлены не в собственность, а на иных вещных правах для индивидуального жилищного 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.

Статья 7

Категории земель, к которым отнесены земельные участки, установленные до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области», 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, если находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;
- 3) природно-заповедного фонда и иного природоохранного назначения – землями особо охраняемых территорий и объектов, если находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;
- 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, за исключением участков, предназначенных для дачного строительства, – 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, если находятся вне границ населенного пункта, а в границах населенных пунктов – землями населенных пунктов;

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;

9) земли промышленности, транспорта, связи, энергетики, обороны и другого назначения – землями промышленности, энергетики, транспорта, связи, радиовещания, телевидения, информатики, землями для обеспечения космической деятельности, землями обороны, безопасности и землями иного специального назначения, если 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 документации, утвержденной в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» и (или) в соответствии с особенностями, установленными нормативными правовыми актами Запорожской области.

2. До установления видов разрешенного использования в градостроительных регламентах и иных регламентах использования земель эти виды определяются в соответствии с настоящей статьей.

3. Видами разрешенного использования земельных участков признаются виды разрешенного использования земельных участков, указанные в правоустанавливающих и (или) правоудостоверяющих документах на такие земельные участки, утвержденных в установленном порядке до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области» в соответствии с особенностями, установленными нормативными правовыми актами Запорожской области.

4. При образовании земельного участка из земель вид разрешенного использования земельного участка устанавливается исходя из целевого назначения земель соответствующего земельного участка на основании решения уполномоченного органа 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).

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 федеральным законодательством, исходя из целевого назначения 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 указанные в заявлении цель предоставления земельного участка и (или) вид разрешенного использования противоречат 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 территорий в соответствии с документацией, предусмотренной частью 3 настоящей статьи.

7. До установления видов разрешенного использования в градостроительных регламентах и иных регламентах использования земель основные, условно разрешенные виды и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков могут быть изменены на основании решения главы местной администрации соответствующего муниципального образования Запорожской области без проведения публичных слушаний и общественных обсуждений.

Статья 9

1. Установить следующие предельные размеры земельных участков, предоставляемых физическим лицам из земель, находящихся в государственной или муниципальной собственности:

1) для индивидуального жилищного строительства в городских населенных пунктах – не менее 0,05 гектара и не более 0,1 гектара, в сельских населенных пунктах – не менее 0,05 гектара и не более 0,25 гектара;

2) для ведения садоводства для собственных нужд – не менее 0,03 гектара и не более 0,12 гектара;

3) для ведения огородничества для собственных нужд – не менее 0,05 гектара и не более 0,3 гектара;

4) для размещения гаражей для собственных нужд – не менее 0,005 гектара и не более 0,01 гектара.

2. Положения настоящей статьи действуют в отношении вновь образованных земельных участков и не распространяют свое действие на земельные участки, образованные до вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Запорожской области».

Статья 10

1. До 1 января 2028 года выдел земельных долей осуществляется в соответствии с законодательством Российской Федерации на основании проектов межевания земельного участка или земельных участков с учетом особенностей, установленных настоящей статьей.

2. 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 в целях уточнения местоположения его границ не требуется. При этом в проекте межевого плана, подготовка которого осуществляется для государственного кадастрового учета земельного участка, выделяемого в счет земельной доли:

1) в качестве способа образования земельного участка указывается способ «вид выполненных кадастровых работ – «в связи с образованием земельного участка путем выдела в счет доли (долей) в праве общей собственности на земельный участок с кадастровым номером _____»;

2) в описании местоположения земельного участка в виде списка координат характерных точек границ этого земельного участка дополнительно указываются наименование сельскохозяйственной организации, при приватизации которой получена соответствующая земельная доля, номер земельного участка, иное место нахождения, подлежащего образованию земельного участка.

4. Права на земельные участки, образованные в счет земельной доли, права на которую удостоверялись сертификатами на право на земельную долю, выданными до 24 февраля 2022 года, могут быть зарегистрированы до 1 января 2028 года.

5. В случае отсутствия информации о местоположении границ и площади земельного участка, выделяемого в счет земельной доли, принадлежащей конкретному лицу, разрабатываются проекты межевания земельного участка или земельных участков.

6. Государственная регистрация права собственности на земельный участок, выделяемый в счет земельной доли, осуществляется в соответствии

с документами, удостоверяющими право на земельную долю. В случае выдела земельной доли на основании решения общего собрания участников общей долевой собственности на земельный участок сельскохозяйственного назначения на государственную регистрацию представляется 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 11

В случае если сведения о границах земельного участка, указанного в заявлении о предоставлении такого земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, без проведения торгов, внесены в Единый государственный реестр недвижимости и при этом в Едином государственном реестре недвижимости содержится запись о том, что границы земельного участка не установлены в соответствии с требованиями законодательства, то уточнение границ данного земельного участка не требуется.

Статья 12

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

Губернатор
Запорожской области



Е.В. Балицкий

№ 164
« 15 » сентября 2026 года