



ДОНЕЦКАЯ НАРОДНАЯ РЕСПУБЛИКА

ЗАКОН

О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ВЕЩНЫХ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО И ИХ ОГРАНИЧЕНИЙ (ОБРЕМЕНЕНИЙ)

Принят Постановлением Народного Совета 24 июня 2016 года

Настоящий Закон определяет правовые, экономические, организационные основы проведения государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений), и направлен на обеспечение признания и защиты государством таких прав, создание условий для функционирования рынка недвижимого имущества.

Глава 1. Общие положения

Статья 1. Сфера применения Закона

1. Настоящий Закон регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Донецкой Народной Республики государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений). Государственная регистрация прав на объект незавершенного строительства и их ограничений (обременений) в случаях, установленных законом, проводится в порядке, определенном настоящим Законом, с учетом особенностей правового статуса такого объекта.

2. Действие настоящего Закона не распространяется на государственную регистрацию прав на воздушные и морские суда, суда внутреннего плавания, космические и другие объекты гражданских прав, на которые распространяется правовой режим недвижимой вещи.

Статья 2. Основные термины

1. Для целей настоящего Закона используются следующие основные термины:

1) государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) (далее – государственная регистрация прав) – официальное признание и подтверждение государством фактов возникновения, изменения, перехода и прекращения прав на недвижимое имущество, ограничения (обременения) таких прав путем внесения соответствующей записи в Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество;

2) Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество (далее – Государственный реестр прав) – единая государственная электронная информационная система, содержащая сведения о вещных правах на недвижимое имущество, их ограничениях (обременениях), а также об объектах и субъектах таких прав;

3) недвижимое имущество – земельные участки и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, жилые и нежилые помещения, объекты незавершенного строительства, предприятия как единые имущественные комплексы;

4) ограничения (обременения) – наличие установленных законом или уполномоченными органами в предусмотренном законом порядке условий, запрещений, стесняющих правообладателя при осуществлении права собственности либо иных вещных прав на конкретный объект недвижимого имущества (сервитута, ипотеки, доверительного управления, аренды, соглашений, ареста имущества и других).

Статья 3. Принципы государственной регистрации вещных прав

1. Государственная регистрация прав является обязательной. Информация о вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях) подлежит внесению в Государственный реестр прав.

2. Государственная регистрация прав является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

3. Вещные права на недвижимое имущество и их ограничения (обременения), подлежащие государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом, возникают с момента такой регистрации.

4. Вещные права на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу настоящего 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.

Ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу настоящего Закона и зарегистрированные в порядке, установленном законодательством Донецкой Народной Республики, действовавшим на момент их возникновения, признаются действительными.

Ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество, возникшие на основании договоров аренды, залога, сервитута, ренты и других, зарегистрированные в порядке, установленном законодательством Донецкой Народной Республики, действовавшим на момент их возникновения, признаются действительными для лиц, осведомленных о наличии таких ограничений (обременений), в частности, для сторон договоров, на основании которых они возникли.

5. Государственная регистрация прав является публичной, проводится органом государственной регистрации вещных прав, который обязан предоставлять информацию о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях) в порядке, установленном настоящим Законом. Государственная регистрация прав проводится в порядке очередности поступления заявлений.

6. Любые сделки относительно недвижимого имущества (отчуждение, управление, ипотека и другое) заключаются, если право собственности или другое вещное право на такое имущество зарегистрировано согласно требованиям настоящего Закона.

7. Государственная регистрация права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество проводится по месту нахождения объекта недвижимого имущества в пределах территории, на которой действует соответствующий орган государственной регистрации вещных прав. Государственная регистрация ограничений (обременений) вещных прав на недвижимое имущество проводится независимо от места нахождения объекта недвижимого имущества.

Статья 4. Права и ограничения (обременения), которые подлежат государственной регистрации

1. Обязательной государственной регистрации подлежат вещные права и ограничения (обременения) на недвижимое имущество, расположенное на территории Донецкой Народной Республики и принадлежащее физическим и юридическим лицам, государству в лице органов, уполномоченных управлять государственным имуществом, иностранным гражданам и лицам без гражданства, иностранным юридическим лицам, международным организациям, иностранным государствам, а также муниципальным образованиям в лице органов местного самоуправления, а именно:

1) право собственности на недвижимое имущество;

2) право владения, право пользования (сервитут), право пользования земельным участком для сельскохозяйственных нужд (эмфитевзис), право застройки земельного участка (суперфиций), право хозяйственного ведения; право оперативного управления, право постоянного пользования и право аренды (субаренды) земельного участка, право пользования (найма, аренды,

субаренды, безвозмездного пользования, займа) зданием или другими капитальными сооружениями, их отдельными частями, ипотека, доверительное управление имуществом;

3) другие вещные права в соответствии с законом;

4) налоговый залог, предметом которого является недвижимое имущество, и другие ограничения.

2. Вещные права на недвижимое имущество, указанные в пунктах 2 и 3 части 1 настоящей статьи, являются производными и регистрируются после государственной регистрации права собственности на такое имущество.

3. Право собственности на предприятие как единый имущественный комплекс, жилой дом, здание, сооружение (их отдельные части) может быть зарегистрировано независимо от того, зарегистрировано ли право собственности на земельный участок, на котором они расположены, кроме случаев, если собственником земельного участка и единого имущественного комплекса, жилого дома, здания, сооружения (их отдельные части) расположенных на нем, является то же лицо.

Статья 5. Объекты недвижимого имущества, в отношении которых проводится государственная регистрация прав

1. В Государственном реестре прав регистрируются вещные права и их ограничения (обременения) на земельные участки, а также на объекты недвижимого имущества, расположенные на земельном участке, перемещение которых невозможно без их обесценивания и изменения назначения, а именно: предприятия как единые имущественные комплексы, жилые дома, здания, сооружения (их отдельные части), квартиры, жилые и нежилые помещения.

2. Если законодательством предусмотрено принятие в эксплуатацию объекта недвижимого имущества, государственная регистрация прав на такой объект проводится после принятия его в эксплуатацию в установленном законодательством порядке.

3. Право собственности на объект незавершенного строительства регистрируется на основании правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположен объект незавершенного строительства, и

разрешения на строительство, если в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики для строительства создаваемого объекта требуется получение такого разрешения.

Глава 2. Органы государственной регистрации вещных прав

Статья 6. Система органов государственной регистрации вещных прав

1. Систему органов государственной регистрации вещных прав составляют:

1) республиканский орган исполнительной власти, реализующий государственную политику в сфере юстиции;

2) Государственная Регистрационная Палата республиканского органа исполнительной власти, реализующего государственную политику в сфере юстиции (далее – Государственная Регистрационная Палата) – республиканский орган исполнительной власти, реализующий государственную политику в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений);

3) органы государственной регистрации вещных прав – структурные и территориальные подразделения Государственной Регистрационной Палаты;

4) республиканский орган исполнительной власти, реализующий политику в сфере земельных отношений, оценки земли, регистрации и ведения Государственного земельного кадастра, геодезии и картографии, – в части регистрации производных (других, иных) вещных прав на земельные участки.

2. Держателем Государственного реестра прав является республиканский орган исполнительной власти, реализующий государственную политику в сфере юстиции.

3. Администратором Государственного реестра прав является Государственная Регистрационная Палата.

Статья 7. Компетенция республиканского органа исполнительной власти, реализующего государственную политику в сфере юстиции, в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)

Республиканский орган исполнительной власти, реализующий государственную политику в сфере юстиции:

1) обеспечивает формирование государственной политики в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений);

2) осуществляет нормативное правовое регулирование в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений);

3) утверждает устав государственного предприятия – Администратора Государственного реестра прав, назначает на должность и освобождает от должности его руководителя;

4) осуществляет контроль за использованием и сохранностью имущества, принадлежащего государственному предприятию – Администратору Государственного реестра прав;

5) осуществляет другие полномочия, предусмотренные настоящим Законом и другими законами Донецкой Народной Республики, а также полномочия, возложенные на него Главой Донецкой Народной Республики.

Статья 8. Компетенция республиканского органа исполнительной власти, реализующего государственную политику в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)

Республиканский орган исполнительной власти, реализующий государственную политику в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений):

1) обеспечивает создание (разработку) и функционирование Государственного реестра прав;

2) организует работу, связанную с обеспечением деятельности по государственной регистрации прав;

3) осуществляет руководство и контроль деятельности в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений);

4) организует работу по подготовке и повышению квалификации государственных регистраторов вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) (далее – государственный регистратор прав), в том числе путем предоставления методических рекомендаций и разъяснений по вопросам государственной регистрации прав;

5) осуществляет другие полномочия, предусмотренные настоящим Законом и другими законами Донецкой Народной Республики, и полномочия, возложенные на него Главой Донецкой Народной Республики.

Статья 9. Полномочия органа государственной регистрации вещных прав

Орган государственной регистрации вещных прав:

1) проводит государственную регистрацию вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) или отказывает в такой регистрации;

2) обеспечивает ведение Государственного реестра прав;

3) предоставляет информацию о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях) в порядке, установленном настоящим Законом;

4) осуществляет другие полномочия, предусмотренные настоящим Законом и другими законами Донецкой Народной Республики.

Статья 10. Государственный регистратор вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)

1. Государственным регистратором прав может быть физическое лицо, имеющее высшее профессиональное образование и стаж работы в сфере права не менее двух лет. Государственный регистратор прав является государственным гражданским служащим.

2. Государственный регистратор прав:

1) устанавливает соответствие заявленных прав и поданных документов требованиям законодательства, а также отсутствие противоречий между заявленными и уже зарегистрированными вещными правами на недвижимое имущество и их ограничениями (обременениями), в частности:

а) соответствие обязательного соблюдения письменной формы сделки и ее нотариального удостоверения (в случаях, установленных законом);

б) соответствие полномочий лица, подающего документы на государственную регистрацию вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений);

в) соответствие сведений о недвижимом имуществе, имеющих в Государственном реестре прав и в предоставленных документах;

г) наличие ограничений (обременений) вещных прав на недвижимое имущество, зарегистрированных в соответствии с требованиями настоящего Закона;

д) наличие факта выполнения условий сделки, с которыми закон и (или) договор (соглашение) связывает возможность проведения государственной регистрации возникновения, изменения, перехода, прекращения прав на недвижимое имущество или ограничений (обременений) таких прав;

2) принимает решение о государственной регистрации прав, об отказе в государственной регистрации прав, о приостановлении государственной регистрации прав, о внесении изменений в Государственный реестр прав;

3) открывает и закрывает разделы Государственного реестра прав, вносит в них соответствующие записи;

4) ведет регистрационные дела по объектам недвижимого имущества;

5) присваивает регистрационный номер объекту недвижимого имущества во время проведения государственной регистрации прав;

6) выдает свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество в случаях, установленных статьей 18 настоящего Закона;

7) предоставляет информацию из Государственного реестра прав или отказывает в ее предоставлении в случаях, предусмотренных настоящим Законом;

8) в случае необходимости требует предоставления предусмотренных законодательством дополнительных документов, необходимых для проведения государственной регистрации прав;

9) во время проведения государственной регистрации прав, возникших и зарегистрированных в установленном порядке до вступления в силу настоящего Закона, запрашивает от органов исполнительной власти, органов местного самоуправления, предприятий, учреждений и организаций, информацию (справки, копии документов и другое), необходимую для государственной регистрации прав, если такие документы не были предоставлены заявителем или, если документы, предоставленные заявителем, не содержат предусмотренных настоящим Законом сведений о правоприобретателе или о недвижимом имуществе. Органы исполнительной власти, органы местного самоуправления, предприятия, учреждения и организации, к которым поступил запрос, обязаны в установленном законодательством порядке в течение трех рабочих дней безвозмездно предоставить государственному регистратору прав соответствующую информацию, в частности относительно зарегистрированных вещных прав на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях), в том числе на земельные участки;

10) осуществляет иные полномочия, предусмотренные настоящим Законом, другими законами и нормативными правовыми актами Донецкой Народной Республики.

3. Государственный регистратор прав не вправе принимать решение о государственной регистрации прав на свое имя и от своего имени, на имя и от имени своего мужа или своей жены, его (ее) и своих родственников (родителей, детей, внуков, бабушки, дедушки, братьев, сестер). В таком случае государственная регистрация прав проводится другим государственным регистратором прав органа государственной регистрации вещных прав.

4. Государственный регистратор прав самостоятельно принимает решение о государственной регистрации прав или об отказе в такой регистрации. Вмешательство любых органов, должностных и служебных лиц, физических и юридических лиц, их объединений в деятельность государственного регистратора прав, связанную с проведением государственной регистрации прав, запрещается и влечет за собой ответственность согласно закону.

Глава 3. Государственный реестр прав

Статья 11. Государственный реестр прав

1. Государственный реестр прав содержит сведения о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях), субъектах этих прав, объектах недвижимого имущества, объектах поставленных (взятых) на учет в качестве бесхозяйных или выморочных, документах, на основании которых проведена государственная регистрация прав. Неотъемлемой составляющей частью Государственного реестра прав является база данных о регистрации заявлений, запросов и регистрационные дела.

2. Сведения, содержащиеся в Государственном реестре прав, должны соответствовать данным регистрационного дела, которое содержит документированные записи о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и их ограничениях (обременениях). В случае их несоответствия приоритет имеют данные регистрационного дела.

3. Государственный реестр прав является государственной собственностью и подлежит вечному хранению. Изъятие любых документов или частей Государственного реестра прав не допускается, кроме случаев, предусмотренных законом.

4. Органы государственной регистрации вещных прав, государственные регистраторы прав обеспечивают достоверность информации, ее защиту от

несанкционированного доступа, обновление, хранение, архивирование и восстановление данных, их оперативный поиск и документальное воспроизведение процедуры государственной регистрации прав, оперативное предоставление извлечений о зарегистрированных вещных правах и (или) ограничениях (обременениях) из Государственного реестра прав.

5. Государственная регистрация вещных прав на недвижимое имущество их ограничений (обременений) ведется на русском языке.

Статья 12. Структура Государственного реестра прав

1. Государственный реестр прав состоит из разделов, которые открываются на каждый объект недвижимого имущества при проведении государственной регистрации права собственности на него.

2. Каждый раздел Государственного реестра прав состоит из четырех частей, которые содержат сведения о:

1) недвижимом имуществе;

2) праве собственности и субъекте (субъектах) такого права;

3) других вещных правах и субъектах таких прав;

4) ограничениях (обременениях) вещных прав на недвижимое имущество и субъектах таких прав.

3. Порядок ведения Государственного реестра прав утверждает Совет Министров Донецкой Народной Республики.

Статья 13. База данных о регистрации заявлений и запросов Государственного реестра прав

1. Регистрация заявлений и запросов, связанных с проведением государственной регистрации прав и предоставлением информации из Государственного реестра прав, проводится в базе данных о регистрации заявлений и запросов.

2. Заявление и запрос регистрируются в базе данных Государственного реестра прав, если заявителем соблюдены требования, установленные статьями 16 и 17 настоящего Закона.

Статья 14. Регистрационное дело

1. Регистрационное дело включает документы, в которых содержатся сведения о недвижимом имуществе, праве собственности на него, других вещных правах и их ограничениях (обременениях).

2. Документы размещаются в регистрационном деле в порядке их поступления и нумеруются.

3. Регистрационное дело подлежит вечному хранению в архиве, который создается в органе государственной регистрации вещных прав.

4. Порядок ведения архива утверждается республиканским органом исполнительной власти, реализующим государственную политику в сфере юстиции.

Глава 4. Порядок проведения государственной регистрации прав и их ограничений (обременений)

Статья 15. Порядок проведения государственной регистрации прав и их ограничений (обременений)

1. Государственная регистрация прав и их ограничений (обременений) проводится в следующем порядке:

1) принятие и проверка документов, которые подаются для государственной регистрации прав и их ограничений (обременений), регистрация заявления;

2) установление факта отсутствия оснований для отказа в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений), приостановление и возобновление рассмотрения заявления о государственной регистрации прав и (или) их ограничений (обременений);

3) выдача свидетельства о праве собственности на недвижимое имущество в случаях, установленных статьей 18 настоящего Закона;

4) принятие решения о государственной регистрации прав и их ограничений (обременений), об отказе в такой регистрации или о приостановлении государственной регистрации;

5) внесение записей в Государственный реестр прав;

6) предоставление извлечений из Государственного реестра прав о зарегистрированных вещных правах на недвижимое имущество и (или) их ограничениях (обременениях).

2. Орган государственной регистрации вещных прав, государственные регистраторы прав обязаны предоставить заявителю информацию о необходимом перечне документов для осуществления государственной регистрации прав.

Перечень документов для осуществления государственной регистрации прав определяется в Порядке государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) и предоставления информации.

3. Первичная государственная регистрация прав, за исключением права собственности и производных (других, иных) вещных прав на земельный участок, проводится после технической инвентаризации объекта недвижимого имущества, права на которое подлежат государственной регистрации.

4. Государственной регистрации подлежат исключительно заявленные права и их ограничения (обременения) при условии их соответствия законодательству и предоставленным документам.

5. Государственная регистрация прав (предоставление отказа в ней) проводится в срок, не превышающий пятнадцати рабочих дней (кроме случаев, установленных частью 7 настоящей статьи) со дня поступления в орган государственной регистрации вещных прав заявления о такой регистрации и предусмотренных настоящим Законом и нормативными правовыми актами, принятыми в его развитие, документов, необходимых для ее проведения.

6. В случае если при рассмотрении заявления о государственной регистрации прав государственным регистратором прав установлено, что относительно того же имущества были поданы другие заявления о государственной регистрации прав, заявления рассматриваются в порядке очередности их поступления. При этом следующее заявление рассматривается только после принятия решения государственным регистратором прав по предыдущему заявлению и внесения им соответствующей записи в Государственный реестр прав.

7. Рассмотрение заявления о государственной регистрации ограничений (обременений) и принятие решения о такой регистрации, отказ в государственной регистрации ограничений (обременений) или ее приостановление проводится в день поступления заявления и документов, необходимых для государственной регистрации ограничений (обременений).

8. В случае поступления заявления о государственной регистрации ограничения (обременения) ипотеки на имущество, в отношении которого уже зарегистрировано заявление о государственной регистрации права на это имущество, государственный регистратор прав сначала рассматривает заявление о государственной регистрации прав, а после этого – заявление о государственной регистрации ограничения (обременения) ипотеки. При этом срок государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) составляет десять рабочих дней со дня государственной регистрации заявления о государственной регистрации ограничения (обременения) ипотеки.

9. Государственная регистрация ограничений (обременений) вещных прав на недвижимое имущество, право собственности, на которое не зарегистрировано в Государственном реестре прав, ипотеки имущественных прав на объект незавершенного строительства проводится в специальном разделе Государственного реестра прав. При государственной регистрации права собственности на такое имущество записи об ограничениях (обременениях) переносятся в соответствующие части открытого раздела Государственного реестра прав.

10. Датой и временем государственной регистрации прав считается дата и время регистрации соответствующего заявления.

11. Порядок государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) и предоставления информации устанавливает Совет Министров Донецкой Народной Республики.

12. Форма и требования к заполнению заявлений и запросов, которые подаются в орган государственной регистрации вещных прав, а также форма и требования к оформлению решений, принимаемых в связи с проведением государственной регистрации прав, взятием на учет бесхозяйного или выморочного недвижимого имущества и предоставлением информации из Государственного реестра прав, устанавливаются республиканским органом исполнительной власти, реализующим государственную политику в сфере юстиции.

Статья 16. Подача заявления о государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)

1. Заявление о государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) (далее – заявление о государственной регистрации прав и их ограничений) подается в орган государственной регистрации вещных прав в письменной форме, по установленному законодательством образцу.

Если объект недвижимого имущества расположен в пределах территории, на которой действуют два и более органа государственной регистрации вещных прав, заявление о государственной регистрации прав и их ограничений подается в один из таких органов по желанию заявителя.

В случае возникновения, перехода или прекращения права собственности на жилой дом, здание или сооружение с одновременным возникновением, переходом или прекращением прав на земельный участок, на котором они расположены, подается одно заявление о государственной регистрации прав и их ограничений на такие объекты. При этом одно заявление подается только в том случае, если права на жилой дом, здание, сооружение и земельный участок, на котором они расположены, регистрируются в отношении одного лица.

2. Регистрация заявлений о государственной регистрации прав и их ограничений проводится в порядке очередности их поступления.

3. Вместе с заявлением о государственной регистрации прав и их ограничений подаются оригиналы документов, необходимые для государственной регистрации прав, их копии, заверенные в установленном законодательством порядке или органом, выдавшим соответствующий документ.

4. Заявление о государственной регистрации прав и их ограничений не принимается в случае:

1) отсутствия документа, подтверждающего оплату услуг по государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений);

2) несоблюдения заявителем требований, установленных настоящей статьей и статьей 17 настоящего Закона.

5. При получении заявления и документов, необходимых для государственной регистрации прав и их ограничений (обременений), проводится регистрация заявления в базе данных о регистрации заявлений и запросов Государственного реестра прав с указанием даты и времени регистрации.

6. Заявление о государственной регистрации прав и их ограничений может быть отозвано заявителем до принятия государственным регистратором прав решения о государственной регистрации прав и их ограничений (обременений), об отказе в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений).

7. Государственная регистрация прав проводится на основании заявления собственника, другого правоприобретателя, стороны сделки, за которым возникло право, уполномоченного ими лица в случаях, предусмотренных настоящим Законом.

8. Государственная регистрация ограничений (обременений) проводится на основании заявления органа или должностного лица, которым установлено ограничение (обременение), лица, в интересах которого установлено (прекращено) ограничение (обременение), уполномоченного ими лица.

9. Государственная регистрация прекращения ипотеки, ограничения (обременения) проводится на основании заявления ограничителя (обременителя), которое он обязан подать в течение пяти рабочих дней со дня прекращения ипотеки, ограничения (обременения) самостоятельно или по письменному требованию должника или иного лица, права которого нарушены из-за наличия таких регистрационных записей.

В случае приобретения (передачи) по результатам публичных торгов (аукционов) недвижимого имущества, являющегося предметом ипотеки, государственная регистрация прекращения ипотеки проводится на основании заявления государственного исполнителя.

10. При подаче заявления о государственной регистрации прав, лица, определенные в части 7 настоящей статьи, обязаны уведомить орган государственной регистрации вещных прав, государственного регистратора прав о наличии установленного законом запрещения отчуждения недвижимого имущества.

11. При подаче заявления о государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) в письменной форме физическое лицо обязано предъявить документ, удостоверяющий его личность, а в случае подачи заявления представителем физического или юридического лица также – документ, подтверждающий его полномочия действовать от имени таких лиц. В случаях, установленных законом, представитель иностранного физического или юридического лица предъявляет документы, легализованные в установленном нормативными правовыми актами порядке.

Статья 17. Требования к документам для государственной регистрации прав

1. Текст документов для государственной регистрации прав, должен быть написан разборчиво. Фамилия, имя, отчество физических лиц и их место жительства, а также наименование юридических лиц и их местонахождение должны быть написаны полностью.

2. Не принимаются для государственной регистрации прав документы с подчистками или дописками, зачеркнутыми словами и другими, не обусловленными в них исправлениями, заполненные карандашом, а также с

повреждениями, которые не дают возможности однозначно понять их содержание.

3. Документы, устанавливающие возникновение, изменение, переход, прекращение вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений), должны соответствовать требованиям, установленным настоящим Законом и другими нормативными правовыми актами Донецкой Народной Республики.

4. Документы, устанавливающие возникновение, переход, прекращение вещных прав на недвижимое имущество, оформленные на украинском языке подлежат профессиональному письменному переводу, засвидетельствованному в установленном законом порядке.

Статья 18. Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество

1. Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество, подтверждающее возникновение права собственности при проведении государственной регистрации прав на недвижимое имущество, выдается:

1) физическим и юридическим лицам на новые, реконструированные (восстановленные) объекты недвижимого имущества;

2) членам жилищного, жилищно-строительного, дачного, гаражного или другого подобного кооператива, которые полностью внесли свои паевые взносы;

3) юридическим лицам в случае внесения в уставный фонд объектов недвижимого имущества их учредителями (участниками);

4) физическим лицам и юридическим лицам, которые в случае ликвидации (реорганизации) юридического лица получили в собственность в установленном законодательством порядке недвижимое имущество ликвидируемого (реорганизуемого) юридического лица;

5) физическим лицам и юридическим лицам, которые вышли из состава учредителей (участников) юридического лица по решению органа,

уполномоченного на это учредительными документами, и получили в собственность переданный им объект недвижимого имущества;

б) реабилитированным гражданам, которым возвращены в собственность принадлежащие им объекты недвижимого имущества;

7) физическим и юридическим лицам в случае выделения (разделения) отдельного объекта недвижимого имущества из состава объекта недвижимого имущества, состоящего из двух или более объектов;

8) физическим и юридическим лицам на объекты недвижимого имущества, которые в установленном порядке переведены из жилых в нежилые и наоборот;

9) физическим и юридическим лицам в случае безвозмездной передачи им земельного участка из земель государственной или муниципальной собственности по решениям органов государственной власти, органов местного самоуправления;

10) в других случаях, установленных законом.

2. Свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество подписывается государственным регистратором прав и удостоверяется печатью.

Статья 19. Основания для государственной регистрации прав и их ограничений (обременений)

1. Государственная регистрация прав проводится на основании:

1) договоров, заключенных и удостоверенных в порядке, установленном законодательством, и их дубликатов;

2) свидетельств о праве собственности на недвижимое имущество, выданных в соответствии с требованиями настоящего Закона, и их дубликатов;

3) свидетельств о праве собственности, выданных органами приватизации нанимателям жилых помещений в государственном и муниципальном жилом фонде, и их дубликатов;

4) государственных актов о праве частной собственности на землю, государственных актов о праве собственности на землю, государственных актов на право собственности на земельный участок, государственных актов о праве постоянного пользования землей, и их дубликатов;

5) судебных решений, вступивших в законную силу;

6) иных документов, подтверждающих возникновение, изменение, переход, прекращение прав на недвижимое имущество, поданных в орган государственной регистрации вещных прав вместе с заявлением.

2. Государственная регистрация ограничений (обременений) осуществляется на основании:

1) установленного законом запрещения пользования и (или) распоряжения недвижимым имуществом;

2) судебных решений, вступивших в законную силу;

3) определения суда, постановления государственного исполнителя о наложении ареста на недвижимое имущество;

4) наложения запрещения отчуждения недвижимого имущества нотариусом;

5) решения органа местного самоуправления об отнесении объектов недвижимого имущества к устаревшему жилому фонду;

6) иных актов (документов) государственных органов и должностных лиц в соответствии с законодательством;

7) договоров, заключенных и удостоверенных в порядке, установленном законом;

8) документов, подтверждающих возникновение права налогового залога в соответствии с действующим законодательством.

Статья 20. Открытие и закрытие раздела Государственного реестра прав и регистрационного дела

1. На каждый объект недвижимого имущества, право собственности на который заявлено впервые, по решению государственного регистратора прав открывается соответствующий раздел в Государственном реестре прав и формируется регистрационное дело.

2. Раздел Государственного реестра прав и регистрационное дело закрываются на основании решения государственного регистратора в случае:

- 1) уничтожения объекта недвижимого имущества;
- 2) разделения, объединения объекта недвижимого имущества или выделения части из объекта недвижимого имущества.

3. Закрытое регистрационное дело подлежит вечному хранению в архиве органа государственной регистрации вещных прав.

Статья 21. Государственная регистрация прав в случае разделения или выделения части из объекта недвижимого имущества и объединения объектов недвижимого имущества

1. В случае разделения объекта недвижимого имущества или выделения части из объекта недвижимого имущества соответствующий раздел Государственного реестра прав и регистрационное дело закрываются, а регистрационный номер этого объекта аннулируется. В то же время для каждого нового объекта недвижимого имущества открывается новый раздел Государственного реестра прав и новое регистрационное дело, каждому из таких объектов присваивается новый регистрационный номер.

2. Записи о вещных правах и их ограничениях (обременениях) в отношении объекта, который разделяется, или при выделении части из настоящего объекта, переносятся в разделы Государственного реестра прав, открытые на каждый вновь созданный объект. Если сделкой или актом соответствующего органа установлено, что вещные права и их ограничения (обременения) не распространяются на все вновь созданные объекты недвижимого имущества, записи о таких правах и обременениях переносятся

только в разделы, которые открыты для новых объектов, к которым они относятся.

3. В случае объединения объектов недвижимого имущества соответствующие разделы Государственного реестра прав и регистрационные дела закрываются, а регистрационные номера таких объектов аннулируются. В то же время для вновь созданного объекта недвижимого имущества открывается новый раздел Государственного реестра прав и новое регистрационное дело, такому объекту присваивается новый регистрационный номер.

4. Записи о вещных правах и их ограничениях (обременениях) в отношении объектов, которые объединяются, переносятся в раздел Государственного реестра прав, открытого для вновь созданного объекта, с указанием той его части, по которой они были зарегистрированы.

Статья 22. Приостановление рассмотрения заявления о государственной регистрации прав и их ограничений

1. В случае если документы для государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) поданы не в полном объеме, предусмотренном нормативными правовыми актами, государственный регистратор прав в срок, установленный частями 5, 7 и 8 статьи 15 настоящего Закона для рассмотрения заявленных прав, принимает решение о приостановлении рассмотрения заявления о государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) и не позднее следующего рабочего дня направляет письменное уведомление об этом заявителю.

2. Если заявитель в течение десяти рабочих дней после получения письменного уведомления выполнил требования государственного регистратора прав, общий срок рассмотрения заявленного права продолжается с учетом времени, прошедшего до его приостановления.

3. В случае невыполнения указанных требований государственный регистратор прав принимает решение об отказе в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений).

Статья 23. Приостановление государственной регистрации прав

1. Государственная регистрация прав собственности и других вещных прав на недвижимое имущество приостанавливается в случае принятия судебного решения о запрещении совершения действий, связанных с государственной регистрацией таких прав.

2. Государственный регистратор прав в день получения вступившего в силу судебного решения о запрещении совершения действий, связанных с государственной регистрацией прав, принимает решение о приостановлении государственной регистрации прав, о чем письменно уведомляет заявителя не позднее следующего дня после принятия им соответствующего решения.

3. Государственная регистрация прав собственности и других вещных прав на недвижимое имущество приостанавливается до отмены судебного решения, которое было основанием для принятия решения о приостановлении государственной регистрации прав. Общий срок рассмотрения заявленного права продолжается с учетом времени, прошедшего до его приостановления.

Статья 24. Отказ в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений)

1. В государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) может быть отказано в случае, если:

1) заявленное право, ограничение (обременение) не подлежит государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом и другими законами;

2) объект недвижимого имущества, расположен на территории другого органа государственной регистрации вещных прав, если иное не установлено настоящим Законом;

3) с заявлением о государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) обратилось ненадлежащее лицо;

4) документы, представленные на государственную регистрацию прав, по форме или содержанию не соответствуют требованиям действующего законодательства;

5) заявление о государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество относительно предыдущего собственника подано после государственной регистрации права собственности на такое имущество за новым собственником;

6) заявление о государственной регистрации прав, производных от права собственности, подано при отсутствии государственной регистрации права собственности, кроме случаев, предусмотренных частью 9 статьи 15 настоящего Закона;

7) при подаче заявления о государственной регистрации права собственности на предприятие как единый имущественный комплекс, жилой дом, здание, сооружение (их отдельные части), возникшее на основании документа, по которому правоприобретатель приобретает также право собственности на земельный участок, не подано заявление о государственной регистрации права собственности на земельный участок;

8) после завершения десятидневного срока со дня получения заявителем письменного уведомления о приостановлении рассмотрения заявления о государственной регистрации прав не устранены обстоятельства, послужившие основанием для принятия такого решения;

9) заявителем предоставлены те же документы, на основании которых заявленное право и ограничение (обременение) такого права уже зарегистрированы в Государственном реестре прав;

10) отсутствует легализация документов, подтверждающих возникновение, переход, прекращение вещных прав на недвижимое имущество выданных нотариусами, органами государственной власти, органами местного самоуправления Украины с 11 мая 2014 года.

2. При наличии оснований для отказа в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) государственный регистратор прав принимает решение об отказе в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений).

3. Отказ в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) на основаниях, указанных в пунктах 4, 7–9 части 1 настоящей статьи, не лишает заявителя права повторно обратиться с заявлением о

государственной регистрации прав при условии устранения препятствий для государственной регистрации прав и их ограничений (обременений).

Отказ в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) на основаниях, указанных в пункте 2 части 1 настоящей статьи, не может осуществляться в случае проведения государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество.

4. Не допускается отказ в государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) на основаниях, не предусмотренных настоящим Законом.

Статья 25. Регистрационный номер объекта недвижимого имущества

1. Регистрационный номер объекта недвижимого имущества – индивидуальный номер, который присваивается каждому индивидуальному объекту недвижимого имущества при проведении государственной регистрации права собственности на него, не повторяется на всей территории Донецкой Народной Республики и остается неизменным в течение всего времени существования такого объекта.

2. В случае перехода права собственности на объект недвижимого имущества или изменения описания (данных) объекта недвижимого имущества его регистрационный номер остается без изменений.

3. Присвоение регистрационного номера объекту недвижимого имущества осуществляется программным обеспечением Государственного реестра прав автоматически.

Статья 26. Внесение записей в Государственный реестр прав

1. Записи в Государственный реестр прав вносятся на основании принятого решения о государственной регистрации прав и их ограничений (обременений).

2. В случае отмены на основании судебного решения о государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) в Государственный реестр прав вносится запись об отмене государственной регистрации прав и их ограничений (обременений).

Статья 27. Исправление технических ошибок в Государственном реестре прав

1. В случае выявления в свидетельстве о праве собственности на недвижимое имущество и (или) в извлечении, информационной справке из Государственного реестра прав технической ошибки, заинтересованное лицо письменно сообщает государственному регистратору прав о такой ошибке. Государственный регистратор прав проверяет соответствие сведений Государственного реестра прав и заявления о государственной регистрации прав и (или) их ограничений (обременений). Если факт несоответствия подтвержден, государственный регистратор прав безвозмездно исправляет допущенную ошибку в день поступления заявления.

2. В случае выявления технической ошибки, допущенной в записях Государственного реестра прав, государственный регистратор прав в трехдневный срок с момента выявления технической ошибки письменно сообщает об этом заинтересованному лицу.

3. Заинтересованное лицо в течение трех рабочих дней со дня получения от государственного регистратора прав уведомления о технической ошибке в записях Государственного реестра прав обязано обратиться к нему с заявлением об исправлении такой ошибки.

4. Если исправление технической ошибки может причинить ущерб или нарушить права и законные интересы правоприобретателей или третьих лиц, которые использовали соответствующие регистрационные записи, государственный регистратор прав в трехдневный срок с момента исправления письменно уведомляет известных ему лиц об исправлении технической ошибки.

Статья 28. Предоставление информации о государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) из Государственного реестра прав

1. Сведения, содержащиеся в Государственном реестре прав, являются общедоступными (за исключением сведений, доступ к которым ограничен законом) и предоставляются органом государственной регистрации вещных прав по запросам любых лиц.

Сведения, содержащиеся в Государственном реестре прав, предоставляются в виде извлечения и информационной справки.

2. Извлечение из Государственного реестра прав на основании заявления имеют право получать:

- 1) правообладатели или их законные представители;
- 2) физические и юридические лица, получившие доверенность от правообладателя или его законного представителя;
- 3) лица, имеющие право на наследование имущества правообладателя по завещанию или по закону.

3. Информационную справку из Государственного реестра прав на основании письменного запроса имеют право получать суд, органы местного самоуправления, органы внутренних дел, органы прокуратуры, органы доходов и сборов, органы государственной безопасности и другие органы государственной власти (должностные лица), если запрос сделан в связи с выполнением ими своих полномочий, установленных законодательством, в течение трех рабочих дней со дня получения такого запроса.

4. Нотариус перед совершением нотариальной сделки (нотариального действия) обязан использовать информацию, которая содержится в информационной справке из Государственного реестра прав для совершения нотариальной сделки (нотариального действия). Информационную справку из Государственного реестра прав для совершения нотариальной сделки (нотариального действия) имеет право получить собственник, наследник (по запросу нотариуса) или другой правообладатель недвижимого имущества. Срок действия информационной справки из Государственного реестра прав для совершения нотариальной сделки (нотариального действия) составляет пять рабочих дней, для оформления наследственных прав – бессрочно.

5. Сведения, содержащиеся в Государственном реестре прав, предоставляются в срок не более трех рабочих дней со дня получения органом государственной регистрации вещных прав, соответствующего запроса (максимальный срок), если иное не установлено настоящим Законом.

В случае если предоставление запрашиваемых сведений не допускается в соответствии с законом или в Государственном реестре прав отсутствуют запрашиваемые сведения, орган государственной регистрации вещных прав в срок, предусмотренный абзацем первым настоящей части, выдает или направляет обоснованное решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений либо уведомление об отсутствии в Государственном реестре прав запрашиваемых сведений.

Решение об отказе в предоставлении запрашиваемых сведений может быть обжаловано в судебном порядке.

6. Использование сведений, содержащихся в Государственном реестре прав, способами или в форме, которые наносят ущерб правам и законным интересам правообладателей, влечет ответственность, предусмотренную законодательством Донецкой Народной Республики.

Статья 29. Плата за проведение государственной регистрации прав и их ограничений (обременений), внесение изменений в записи Государственного реестра прав и предоставление информации из Государственного реестра прав

1. За проведение государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) взимается республиканская пошлина, если иное не предусмотрено Законом. Размер республиканской пошлины устанавливается постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики. В случае отказа в проведении государственной регистрации прав и их ограничений (обременений) республиканская пошлина не возвращается.

2. За внесение изменений в записи Государственного реестра прав и предоставление информации из Государственного реестра прав взимается плата, порядок взимания и использования которой определяется республиканским органом исполнительной власти, реализующим государственную политику в сфере юстиции.

3. Суд, органы местного самоуправления, органы внутренних дел, органы прокуратуры, органы доходов и сборов, органы государственной безопасности и другие органы государственной власти (должностные лица) освобождаются:

- 1) от уплаты республиканской пошлины за проведение государственной регистрации прав;
- 2) платы за внесение изменений в записи Государственного реестра прав;
- 3) платы за получение информационной справки;
- 4) платы за предоставление выписки из Государственного реестра прав.

Органы государственной власти (должностные лица) при проведении государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество освобождаются от уплаты республиканской пошлины и платы за предоставление извлечения из Государственного реестра прав.

Органы государственной власти и органы местного самоуправления освобождаются от платы за предоставление извлечения из Государственного реестра прав при проведении государственной регистрации права собственности государства или муниципального образования на земельные участки.

Статья 30. Ответственность в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений)

1. Государственные регистраторы прав за нарушение законодательства в сфере государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) несут дисциплинарную, гражданско-правовую или уголовную ответственность в порядке, установленном законом.

2. Действия или бездействие государственного регистратора прав могут быть обжалованы в судебном порядке.

3. Вред, причиненный органом государственной регистрации вещных прав, государственным регистратором прав физическому или юридическому лицу во время исполнения своих обязанностей, подлежит возмещению на основании судебного решения, вступившего в законную силу в порядке, установленном законом.

Глава 5. Заключительные и переходные положения

Статья 31. Заключительные положения

1. Настоящий Закон вступает в силу через 6 месяцев со дня его официального опубликования.

2. Совету Министров Донецкой Народной Республики до момента вступления в силу настоящего Закона обеспечить:

1) приведение своих нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Законом;

2) принятие нормативных правовых актов, предусмотренных настоящим Законом.

3. Республиканскому органу исполнительной власти, реализующему государственную политику в сфере юстиции, до момента вступления в силу настоящего Закона обеспечить:

1) приведение своих нормативных правовых актов в соответствие с настоящим Законом;

2) принятие нормативных правовых актов, предусмотренных настоящим Законом.

4. До приведения законов и нормативных правовых актов Донецкой Народной Республики в соответствие с настоящим Законом они применяются в части, не противоречащей настоящему Закону.

Статья 32. Переходные положения

1. Записи, внесенные в книги регистрации вещных прав на недвижимое имущество, книги регистрации ограничений (обременений) вещных прав на недвижимое имущество, книги учета бесхозяйного или выморочного недвижимого имущества согласно Временному положению о порядке государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество и их ограничений (обременений) и предоставления информации, утвержденного Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики

от 03.06.2015 № 10-29, подлежат внесению в электронный Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество в течение шести месяцев с момента введения в действие электронного Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество.

Записи, внесенные в книги записей регистрации государственных актов на право постоянного пользования земельными участками, книги записей регистрации договоров аренды, субаренды земельных участков согласно Временному порядку ведения Государственного земельного кадастра и регистрации прав пользования земельными участками, утвержденного Постановлением Совета Министров Донецкой Народной Республики от 02.09.2015 № 17-16, подлежат внесению в электронный Государственный реестр вещных прав на недвижимое имущество в течение шести месяцев с момента введения в действие электронного Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество.

2. Установить, что при осуществлении государственной регистрации вещных прав на недвижимое имущество в отношении объектов недвижимости, которые перешли в собственность Донецкой Народной Республики согласно Постановлению Совета Министров Донецкой Народной Республики от 21.07.2014 № 18-5, в случае если основанием для государственной регистрации является судебное решение, органы государственной регистрации вещных прав проводят такую регистрацию, если решение вынесено судом Донецкой Народной Республики и одним из участников судебного процесса (истец, ответчик или третье лицо) является Фонд государственного имущества Донецкой Народной Республики.

3. Ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество, возникшие до вступления в законную силу настоящего Закона, государственная регистрация которых была проведена в соответствии с законодательством, действовавшим на момент их возникновения в связи с нотариальным удостоверением нотариусами Украины наследственных договоров, договоров пожизненного содержания, признаются действительными и не требуют повторной государственной регистрации в соответствии с настоящим Законом.

4. До введения в действие соответствующего порядка государственной регистрации ограничений (обременений) движимого имущества, государственная регистрация ограничений (обременений) движимого имущества в виде налогового залога проводится органами государственной

регистрации вещных прав по заявлению органов доходов и сборов в соответствии с требованиями настоящего Закона и нормативных правовых актов, принятых во исполнение и для реализации норм настоящего Закона.

5. Ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество, возникшие до 14 мая 2014 года по требованиям коммерческих и государственных банков Украины, государственных органов и предприятий (учреждений) Украины к жителям Донецкой Народной Республики, а также к субъектам хозяйствования, зарегистрированным на территории Донецкой Народной Республики, государственная регистрация которых была проведена в соответствии с законодательством, действовавшим на момент их возникновения, признаются действительными в случае заявления требований от кредитора (ипотекодержателя, залогодержателя) и проведения государственной регистрации заявленных ограничений (обременений) в органах государственной регистрации вещных прав Донецкой Народной Республики в течение шести месяцев с момента вступления в силу настоящего Закона.

По истечении указанного срока, в случае незаявления требований и отсутствия государственной регистрации, ограничения (обременения) вещных прав на недвижимое имущество, возникшие до вступления в силу настоящего Закона, признаются недействительными, кроме случаев добровольного выполнения обязательств по решению должника перед кредиторами.

Глава
Донецкой Народной Республики

А.В.Захарченко

г. Донецк

22 июля 2016 года

№ 141-ІНС