



ГЛАВА ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

УКАЗ

Об особенностях регулирования имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории Донецкой Народной Республики

В целях обеспечения защиты прав на земельные участки и иные объекты недвижимости, регулирования имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории Донецкой Народной Республики, обеспечения достоверности сведений о недвижимом имуществе, руководствуясь статьей 21 Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 г. № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Донецкой Народной Республики», статьями 59, 60 Конституции Донецкой Народной Республики,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Установить, что до 1 января 2028 г. регулирование имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории Донецкой Народной Республики осуществляется с учетом особенностей, установленных настоящим Указом.

2. До создания на территории Донецкой Народной Республики территориального органа федерального органа исполнительной власти, осуществляющего функции по ведению Единого государственного реестра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, и начала осуществления его полномочий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ограничений прав, обременений недвижимого имущества) с использованием федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости такие государственный кадастровый учет в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Донецкой Народной Республики,

и государственная регистрация права на них не осуществляются, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 3 настоящего Указа.

3. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества до создания территориального органа федерального органа исполнительной власти, определенного в пункте 2 настоящего Указа, и начала осуществления его полномочий осуществляются Министерством юстиции Донецкой Народной Республики в отношении:

1) многоквартирных домов, помещений или машино-мест в многоквартирных домах;

2) жилых домов, садовых домов, хозяйственных построек (являющихся объектами недвижимого имущества), гаражей и других объектов, строительство которых допускается на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства в границах населенного пункта, ведения гражданами садоводства для собственных нужд, строительства гражданами гаражей для собственных нужд, а также в отношении земельных участков, площадь которых не превышает трех тысяч квадратных метров;

3) домов блокированной застройки и (или) земельных участков, на которых они расположены;

4) объектов недвижимости, находящихся в федеральной собственности, или в отношении которых возникает право федеральной собственности;

5) объектов недвижимости, передаваемых из федеральной собственности в государственную собственность субъектов Российской Федерации или муниципальную собственность;

6) вновь созданных (создаваемых) или реконструированных зданий, сооружений и (или) помещений, машино-мест в них;

7) объектов недвижимости, права на которые возникают в результате наследования.

4. В случае если в соответствии с федеральным законом на органы государственной власти Донецкой Народной Республики, органы местного самоуправления Донецкой Народной Республики, нотариусов, осуществляющих свою деятельность на территории Донецкой Народной Республики, или иных лиц возложена обязанность по направлению в федеральный орган исполнительной власти, определенный в пункте 2 настоящего Указа, заявления и (или) документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав (ограничений прав, обременений недвижимого имущества) в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Донецкой Народной Республики и не предусмотренных пунктом 3 настоящего Указа, такое направление должно быть осуществлено указанными лицами не позднее тридцати рабочих дней со дня начала осуществления данным федеральным органом исполнительной власти полномочий, предусмотренных пунктом 2 настоящего Указа.

5. Для целей осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества в федеральный орган исполнительной власти, определенный в пункте 2 настоящего Указа, или Министерство юстиции Донецкой Народной Республики, действующее до создания территориального органа федерального органа исполнительной власти, определенного в пункте 2 настоящего Указа, и начала осуществления его полномочий, в случаях, предусмотренных пунктом 3 настоящего Указа, может быть представлена доверенность, удостоверенная в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате, Законом Донецкой Народной Республики от 21 декабря 2018 г. № 08-ПНС «О нотариате», а в случае если государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества осуществляются на основании заявления органа государственной власти или органа местного самоуправления, может быть представлена доверенность, выданная таким органом.

6. Установить, что для целей государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество до начала осуществления на территории Донецкой Народной Республики территориальным органом федерального органа исполнительной власти, определенным в пункте 2 настоящего Указа, полномочий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ограничений прав, обременений недвижимого имущества) с использованием федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости Министерство юстиции Донецкой Народной Республики в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики и иным законодательством, применявшимся и действовавшим на территории Донецкой Народной Республики на день вступления в силу Федерального конституционного закона от 4 октября 2022 г. № 5-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Донецкой Народной Республики» (далее - Федеральный конституционный закон № 5-ФКЗ), с использованием информационных систем, введенных в эксплуатацию на день вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ:

1) осуществляет техническую инвентаризацию недвижимого имущества, кадастровую деятельность;

2) проводит государственную регистрацию прав на недвижимое имущество, предусмотренное пунктом 3 настоящего Указа, включая государственную регистрацию права постоянного (бессрочного) пользования, аренды земельных участков, субаренды земельных участков, ограничений таких прав и обременений недвижимого имущества;

3) ведет Государственный реестр прав на недвижимое имущество;

4) ведет Государственный земельный кадастр.

7. Установить, что со дня начала осуществления на территории Донецкой Народной Республики территориальным органом федерального органа исполнительной власти, определенным в пункте 2 настоящего Указа, полномочий по государственному кадастровому учету недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество (ограничений прав, обременений недвижимого имущества) с использованием федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, осуществляется исключительно публично-правовой компанией «Роскадастр», осуществляющей свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр».

8. До 1 января 2024 г. заключенные в отношении недвижимого имущества, расположенного на территории Донецкой Народной Республики, договоры купли-продажи недвижимости, договоры купли-продажи предприятия, договоры дарения недвижимого имущества, договоры ренты и пожизненного содержания с иждивением, предусматривающие отчуждение недвижимого имущества, договоры аренды здания или сооружения (на срок более трех лет), договоры аренды предприятия (на срок более трех лет), договоры доверительного управления недвижимым имуществом подлежат обязательному нотариальному удостоверению.

Государственным регистратором прав при проведении государственной регистрации прав на основании такой сделки осуществляется правовая экспертиза, в том числе на предмет соблюдения законности такой сделки и установления отсутствия противоречий между заявляемыми правами и ранее зарегистрированными правами на объект недвижимого имущества, а также других оснований для приостановления государственной регистрации прав и отказа в осуществлении такой регистрации, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Несоблюдение нотариальной формы указанных сделок влечет их ничтожность.

Несоблюдение требований, установленных абзацем первым настоящего пункта, является основанием для возврата без рассмотрения заявления о государственной регистрации прав и документов, прилагаемых к нему.

9. Установить, что:

1) технический паспорт на объект недвижимого имущества, изготавливаемый в рамках технической инвентаризации объектов недвижимого имущества, является основанием для осуществления государственного кадастрового учета до 1 января 2024 г. Подготовка технического плана при наличии указанного технического паспорта на объект недвижимого имущества для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости не требуется;

2) извлечение о зарегистрированных вещных правах и (или) ограничениях (обременениях) из Государственного реестра прав на недвижимое имущество, информационная справка из Государственного реестра прав на недвижимое имущество, извлечение или справка из Государственного земельного кадастра, выдаваемые в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики, действовавшим на день вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ, выдаются до момента, определенного в пункте 2 настоящего Указа, взамен выписки из Единого государственного реестра недвижимости и не являются правоустанавливающими документами на недвижимое имущество;

3) свидетельство о праве собственности на недвижимое имущество может выдаваться уполномоченным должностным лицом Министерства юстиции Донецкой Народной Республики до момента, определенного в пункте 2 настоящего Указа, является правоустанавливающим документом на недвижимое имущество и подтверждает права на объекты недвижимости, возникшие до 1 января 2023 г.

10. До 1 января 2024 г. для целей государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»:

1) наряду с представлением для указанных целей технических планов объектов недвижимости может осуществляться представление в орган регистрации прав технических паспортов объектов недвижимости, подготовленных в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики, действовавшим на день вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ без учета срока их действия;

2) наряду с представлением для указанных целей межевых планов земельных участков может осуществляться представление в орган регистрации прав землеустроительной документации, содержащей сведения о местоположении границ земельных участков, в том числе проекта землеустройства по отводу земельного участка (земельных участков), технической документации по землеустройству относительно раздела и объединения земельных участков, технической документации по землеустройству относительно установления границ части земельного участка, на которую распространяются права субаренды, сервитута, подготовленных в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики, действовавшим на день вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ.

11. Заявления заинтересованных лиц на изготовление в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики, действовавшим на день вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ, технического паспорта на объект недвижимого имущества, а также землеустроительной документации земельных участков, поданные на день

вступления в силу настоящего Указа, подлежат рассмотрению в соответствии с указанным законодательством.

Такие технические паспорта и землеустроительная документация признаются действительными и применяются в соответствии с пунктами 12, 13 настоящего Указа.

12. Министерству юстиции Донецкой Народной Республики обеспечить изготовление технических паспортов на объекты недвижимого имущества на основании заявлений, поданных на день вступления в силу настоящего Указа.

13. Права на объекты недвижимости, расположенные на территории Донецкой Народной Республики, возникшие (зарегистрированные) до дня вступления в силу настоящего Указа, признаются юридически действительными.

14. Настоящий Указ вступает в силу со дня его официального опубликования и распространяет свое действие на правоотношения, возникшие со дня вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ.

Врио Главы
Донецкой Народной Республики



Д.В. Пушилин

г. Донецк

28 декабря 2022 года

№ 73