



ГЛАВА ДОНЕЦКОЙ НАРОДНОЙ РЕСПУБЛИКИ

УКАЗ

**О внесении изменений в Указ временно исполняющего обязанности
Главы Донецкой Народной Республики от 28 декабря 2022 г. № 73
«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, установления особенностей регулирования имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровой деятельности и кадастровых отношений, государственной кадастровой оценки, 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», статьей 54 Конституции Донецкой Народной Республики,

ПОСТАНОВЛЯЮ:

1. Внести в Указ временно исполняющего обязанности Главы Донецкой Народной Республики от 28 декабря 2022 г. № 73 «Об особенностях регулирования имущественных отношений и отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории Донецкой Народной Республики» следующие изменения:

1.1. Абзац первый пункта 3 после слов «настоящего Указа» дополнить словами «(далее также - территориальный орган)».

1.2. Пункт 4 признать утратившим силу.

1.3. Пункт 7 изложить в следующей редакции:

«7. Выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости и подготовка документов, необходимых для внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений, указанных в пункте 3 части 2 статьи 7 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Федеральный закон № 218-ФЗ), а также выполнение землеустроительных работ в отношении объектов землеустройства,

расположенных на территории Донецкой Народной Республики, осуществляется исключительно гражданами, состоящими в трудовых отношениях с публично-правовой компанией «Роскадастр», осуществляющей деятельность в соответствии с Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр» (далее - Публично-правовая компания)».

1.4. Дополнить пунктом 7¹ следующего содержания:

«7¹. Кадастровая деятельность на территории Донецкой Народной Республики осуществляется гражданами, определенными в пункте 7 настоящего Указа, с учетом следующих особенностей:

1) до 1 января 2024 г. выполнение кадастровых работ в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Донецкой Народной Республики, может осуществляться гражданином Российской Федерации, не имеющим непогашенной или неснятой судимости за совершение умышленного преступления, который до принятия Донецкой Народной Республики в состав Российской Федерации осуществлял трудовую деятельность, связанную с подготовкой землеустроительной документации и документов технической инвентаризации, что подтверждается документально;

2) до 1 января 2024 г. гражданин, осуществляющий кадастровую деятельность на территории Донецкой Народной Республики, вправе не являться членом саморегулируемой организации кадастровых инженеров;

3) до 1 января 2026 г. к сдаче теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности, допускаются граждане, постоянно проживающие в Донецкой Народной Республике, имеющие стаж работы по основному месту работы не менее двух лет на должности по специальности или направлению подготовки, указанным в подпункте 4 настоящего пункта, подтвержденный справкой работодателя, зарегистрированного на территории Донецкой Народной Республики;

4) до 1 января 2028 г. условиями принятия гражданина в члены саморегулируемой организации кадастровых инженеров являются:

наличие документов о высшем образовании по специальности или направлению подготовки, аналогичного перечню (без учета кодов), утвержденному органом нормативно-правового регулирования в сфере кадастровых отношений, которые выданы образовательными организациями высшего образования, или документов о высшем образовании по специальности или направлению подготовки, не вошедших в указанный перечень, и документов о дополнительном профессиональном образовании по программе профессиональной переподготовки в сфере кадастровых отношений, которые выданы организациями, осуществляющими образовательную деятельность;

наличие стажа работы по основному месту работы не менее двух лет на должности по специальности или направлению подготовки, указанным в настоящем пункте, подтвержденного документально;

успешная сдача теоретического экзамена, подтверждающего наличие профессиональных знаний, необходимых для осуществления кадастровой деятельности.».

1.5. Пункт 8 изложить в следующей редакции:

«8. До 1 января 2024 г. договоры, предметом которых является отчуждение недвижимого имущества, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением договоров об отчуждении в отношении:

- 1) машино-места;
- 2) жилого помещения;
- 3) земельного участка, предназначенного для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд;
- 4) жилого дома, садового дома, хозяйственной постройки, гаража, другого объекта, строительство которого допускается на земельном участке, указанном в подпункте 3 настоящего пункта, в том числе в случаях, если правообладатели таких объектов не имеют оформленных прав на земельный участок, на котором расположены данные объекты.

Государственным регистратором прав при проведении государственной регистрации прав на основании сделки, подлежащей обязательному нотариальному удостоверению, 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 (или) отказа в осуществлении регистрации, предусмотренных законодательством Российской Федерации.

Несоблюдение нотариальной формы указанных сделок влечет их ничтожность.

Нотариальное удостоверение договоров об отчуждении объектов недвижимости, указанных в подпунктах 1-4 настоящего пункта, требуется в случаях, предусмотренных федеральным законом.»

1.6. В абзаце первом пункта 10 слова «Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» заменить словами «Федеральным законом № 218-ФЗ».

1.7. Дополнить пунктами 11¹-11¹⁶ следующего содержания:

«11¹. До 1 января 2026 г. заявления и документы, указанные в статье 19 Федерального закона № 218-ФЗ, могут быть представлены в территориальный орган на бумажном носителе и (или) в электронной форме органами государственной власти Донецкой Народной Республики, органами местного самоуправления муниципальных образований в пределах границ Донецкой Народной Республики не позднее 10 рабочих дней со дня наступления соответствующего события.

11². До 1 января 2024 г. в случаях, указанных в статье 32 Федерального закона № 218-ФЗ, документы могут быть представлены в территориальный орган на бумажном носителе и (или) в электронной форме с сопроводительным письмом на бумажном носителе (в том числе без использования систем межведомственного электронного взаимодействия) в срок не более 20 рабочих дней со дня утверждения (принятия, подписания) соответствующего решения (акта, соглашения).

11³. Государственный кадастровый учет, государственная регистрация прав, ограничений прав (за исключением государственной регистрации ограничений прав (запретов, арестов) на основании судебных актов и иных решений уполномоченных органов, которая осуществляется в сроки, предусмотренные пунктами 8-8.3 части 1 статьи 16 Федерального закона № 218-ФЗ) осуществляются федеральным органом исполнительной власти, определенным в пункте 2 настоящего Указа, территориальным органом в течение 20 рабочих дней со дня получения соответствующих документов независимо от формы их представления, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав в случае одновременного их осуществления - в течение 30 рабочих дней.

11⁴. До 1 января 2024 г. в случае, если в соответствии с Основами законодательства Российской Федерации о нотариате от 11 февраля 1993 г. № 4462-1 (далее - Основы) заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы представляются в территориальный орган нотариусом либо его работником, уполномоченным в порядке, установленном Основами, такие заявление и документы могут быть представлены как в электронной форме, так и на бумажном носителе.

11⁵. До 1 января 2026 г. органы государственной власти Донецкой Народной Республики, органы местного самоуправления муниципальных образований в пределах границ Донецкой Народной Республики вправе представлять в территориальный орган заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемые к нему документы, а также направлять запросы о представлении сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в форме документов на бумажном носителе.

11⁶. Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается государственным регистратором прав наряду со случаями, предусмотренными частью 1 статьи 26 Федерального закона № 218-ФЗ, также при наличии в Государственном реестре прав на недвижимое имущество сведений об обременении, препятствующем такому осуществлению, которое возникло до момента, предусмотренного пунктом 2 настоящего Указа, и при одновременном отсутствии документов, подтверждающих прекращение действия обременения на дату приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

11⁷. До 1 января 2026 г. уведомления, предусмотренные Федеральным законом № 218-ФЗ, направляются территориальным органом в форме электронных документов в порядке и способами, которые установлены федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по ведению Единого государственного реестра недвижимости, государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество. Указанные уведомления могут быть направлены в форме документа на бумажном носителе, а также могут быть выданы заявителю в форме документа на бумажном носителе непосредственно в территориальном органе.

11⁸. Многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг при приеме у заявителя заявления о государственном

кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов на бумажном носителе создает электронные образы таких документов путем сканирования и возвращает заявителю на бумажном носителе непосредственно при приеме либо после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав. Указанные образы электронных документов заверяются усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица многофункционального центра.

11⁹. При обращении в территориальный орган с заявлением о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенном земельном участке либо об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении расположенного на данном участке здания, сооружения (помещений и (или) машино-мест в здании, сооружении) к такому заявлению прилагается принятое в соответствии с частью 13 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» решение уполномоченного органа государственной власти Донецкой Народной Республики или органа местного самоуправления муниципального образования в пределах границ Донецкой Народной Республики об установлении соответствия вида разрешенного использования земельного участка классификатору видов разрешенного использования земельных участков.

11¹⁰. Ограничения прав на недвижимое имущество и (или) обременения недвижимого имущества, в том числе в виде ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом на основании судебного акта, избрания залога в качестве меры пресечения в соответствии с уголовно-процессуальным законодательством, возникшие на основании решений судов Украины, а также исполнительных документов, согласно которым органами государственной исполнительной службы Украины наложены обременения, в том числе государственная регистрация которых была проведена в соответствии с законодательством, которое действовало на момент их возникновения, по обязательствам перед Украиной (государственными органами Украины), коммерческими и государственными банками Украины, а также перед финансовыми (кредитными) предприятиями, учреждениями и организациями Украины в отношении физических лиц, место жительства которых зарегистрировано в пределах территории Донецкой Народной Республики, юридических лиц и физических лиц - предпринимателей (индивидуальных предпринимателей), местонахождение которых зарегистрировано в пределах территории Донецкой Народной Республики, не считаются возникшими.

11¹¹. Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации - Донецкой Народной Республики, муниципальных образований в пределах границ Донецкой Народной Республики в отношении недвижимого имущества, права на которое возникают в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 29 декабря 2022 г. № 2501 «Об утверждении особенностей управления и распоряжения отдельными

объектами имущества, расположенными на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, находящимися в государственной или муниципальной собственности, а также разграничения имущества между Российской Федерацией, каждым из указанных субъектов Российской Федерации и его муниципальными образованиями» (далее в настоящем пункте - Особенности), осуществляются на основании заявления об осуществлении такого учета и (или) регистрации, поданного уполномоченным лицом, а также выписки соответственно из реестра федерального имущества, реестра государственного имущества Донецкой Народной Республики, реестра муниципального имущества и декларации об объекте имущества, подлежащем учету в реестре федерального имущества, по форме согласно приложению № 3 к Особенности. При заполнении такой декларации для целей осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права в отношении недвижимого имущества, находящегося (подлежащего передаче) в государственной собственности Донецкой Народной Республики или в муниципальной собственности муниципальных образований в пределах границ Донецкой Народной Республики, указывается на возникновение соответственно права государственной собственности Донецкой Народной Республики или муниципальной собственности муниципального образования в пределах границ Донецкой Народной Республики.

11¹². В случае если документы, выданные до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ, являющиеся основаниями для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, составлены на украинском языке и заявителем по собственной инициативе не представлены документы, содержащие осуществленный перевод таких документов на русский язык, территориальный орган обеспечивает их перевод, который осуществляется уполномоченным должностным лицом территориального органа и заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью такого должностного лица. Нотариальное свидетельствование перевода данных документов на русский язык или подлинности подписи указанного должностного лица, осуществившего перевод, не требуется. В случае представления заявителем по собственной инициативе документов, содержащих перевод таких документов на русский язык, верность данного перевода должна быть засвидетельствована нотариально или данный перевод должен быть осуществлен уполномоченным лицом Публично-правовой компании и заверен усиленной квалифицированной электронной подписью такого должностного лица. Документы, содержащие перевод на русский язык, включаются в соответствующие реестровые дела наряду с документами, составленными на украинском языке. Документы, содержащие перевод на русский язык, не представляются заявителям и другим органам, за исключением случаев, предусмотренных законодательством.

11¹³. Установить, что:

1) ранее возникшими правами на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Донецкой Народной Республики, являются права на объекты недвижимости, которые возникли в соответствии с законом и были зарегистрированы уполномоченными органами до вступления в силу

Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ либо считаются возникшими в соответствии с законодательством независимо от осуществления такой регистрации;

2) ранее учтенными земельными участками являются земельные участки:

в отношении которых до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ на законном основании осуществлен государственный учет и (или) были зарегистрированы права (ограничения прав, обременения земельных участков);

которые до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ были представлены (переданы иным образом) на законном основании определенному лицу при условии, что права указанного лица (ограничения прав, обременения земельных участков, установленные в пользу такого лица) считаются возникшими и не прекращены;

3) ранее учтенными объектами недвижимости (зданиями, сооружениями, объектами незавершенного строительства, помещениями) являются объекты, в отношении которых до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ на законном основании были осуществлены техническая инвентаризация и (или) государственный технический учет, в том числе в составе иного объекта (для помещений, расположенных в здании или сооружении), либо такой объект был на законном основании предоставлен (передан иным образом) определенному лицу и права на объект считаются возникшими и не прекращены.

11¹⁴. В целях осуществления государственной регистрации прав на объект недвижимого имущества на основании договоров об отчуждении недвижимого имущества, удостоверенных лицами, уполномоченными на совершение нотариальных действий в соответствии с Федеральным конституционным законом № 5-ФКЗ, в период со дня вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ до момента создания и начала осуществления соответствующих полномочий территориального органа указанный территориальный орган может осуществлять внесение сведений о ранее возникших правах на такое недвижимое имущество в Единый государственный реестр недвижимости на основании документов, поданных приобретателем объекта недвижимости либо нотариусом или его работником, уполномоченным в порядке, установленном Основами. В данном случае нотариус обязан по запросу государственного регистратора прав представить для целей осуществления государственной регистрации прав по указанному договору нотариально заверенную копию документа, подтверждающего право лица, которым было отчуждено недвижимое имущество, на такое имущество.

11¹⁵. До проведения на территории Донецкой Народной Республики государственной кадастровой оценки объектов недвижимости и определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в соответствии с Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке» сведения о кадастровой стоимости объектов недвижимости в Единый государственный реестр недвижимости не вносятся.

11¹⁶. До 1 июля 2023 г. работы по подготовке землеустроительной документации, договоры на выполнение которых заключены до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ и стороной по которым

выступает физическое либо юридическое лицо, осуществлявшее подготовку землеустроительной документации на основании лицензии, выданной в соответствии с требованиями законодательства, которое действовало на территории Донецкой Народной Республики до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ (далее - лицензиаты), подлежат исполнению лицензиатами при наличии документально подтвержденного банком факта внесения полной или частичной платы за подготовку такой документации, осуществленной ее заказчиком до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ.

Землеустроительная документация, подготовленная лицензиатами в соответствии с настоящим пунктом, должна содержать в том числе следующие сведения об объекте недвижимости:

- 1) вид объекта недвижимости (земельный участок);
- 2) описание местоположения земельного участка, содержание которого позволяет внести сведения о местоположении границ земельного участка в Единый государственный реестр недвижимости;
- 3) вид или виды разрешенного использования земельного участка (в случае если земельный участок имеет вид разрешенного использования);
- 4) категорию земель, к которой отнесен земельный участок;
- 5) сведения об ограничении права на объект недвижимости (при наличии такого ограничения);
- 6) площадь земельного участка;
- 7) адрес земельного участка (если земельный участок является объектом адресации в соответствии с законодательством Российской Федерации) либо при отсутствии присвоенного адреса - иное место нахождения земельного участка.

В случае если в соответствии с договорами, указанными в настоящем пункте, и (или) нормативными правовыми актами, действовавшими до вступления в силу Федерального конституционного закона № 5-ФКЗ, при подготовке лицензиатами землеустроительной документации должно было осуществляться согласование границ земельного участка с правообладателями смежных земельных участков и (или) с иными лицами, такая документация должна содержать сведения, подтверждающие соблюдение порядка такого согласования.».

2. Министерству юстиции Донецкой Народной Республики обеспечить передачу:

2.1. Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Донецкой Народной Республике - информационных систем, программного обеспечения, электронных баз данных, материалов (документации) по землеустройству (в том числе книг записей регистрации, поземельных книг), технической инвентаризации в отношении объектов недвижимости, подлежащих государственному кадастровому учету в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а также по государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений объектов недвижимости, подлежащих государственной регистрации в соответствии с указанным Федеральным законом (в том числе инвентарных дел, регистрационных дел, учетных дел, книг регистрации заявлений на регистрацию прав, книг регистрации заявлений

на информацию, книг регистрации заявлений на регистрацию ограничений, книг регистрации прав, книг регистрации ограничений, книг регистрации БТИ).

2.2. Филиалу публично-правовой компании «Роскадастр» по Донецкой Народной Республике - сведений о техническом состоянии объектов недвижимого имущества на территории Донецкой Народной Республики (на бумажном носителе и в форме электронных баз), подготовленных уполномоченными организациями до вступления в силу настоящего Указа и находящихся в ведении Министерства юстиции Донецкой Народной Республики.

3. Республиканскому нотариальному архиву Министерства юстиции Донецкой Народной Республики обеспечить передачу Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Донецкой Народной Республике всех архивных материалов, в том числе в электронном виде.

4. Настоящий Указ вступает в силу со дня его официального опубликования.

Врио Главы
Донецкой Народной Республики



Д.В. Пушилин

г. Донецк

17 марта 2023 года

№ 79