

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Канцара В.Д.

kvd7777777kvd@gmail.com

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

22.04.2024 № 13-00396/24

на № ОГ-6650/24 от 02.04.2024

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление), рассмотрев обращение поступившие из Администрации Президента Российской Федерации, по вопросу о регистрации права собственности на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Луганской Народной Республики, в рамках установленной компетенции сообщает следующее.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2005 № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти по обращениям граждан в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с положениями статьи 12 Федерального конституционного закона от 04.10.2022 № 6-ФКЗ «О принятии в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта – Луганской Народной Республики» (далее – Закон № 6-ФКЗ):

на территории Российской Федерации **признаются и действуют без ограничения** срока действия и какого-либо подтверждения со стороны государственных органов Российской Федерации, государственных органов Луганской Народной Республики, если иное не предусмотрено Законом № 6-ФКЗ либо не вытекает из самих документов или существа отношений, документы, действовавшие на территории Луганской Народной Республики на день принятия в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики

и образования в составе Российской Федерации нового субъекта, в том числе документы, являющиеся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, расположенное на территории Луганской Народной Республики, подтверждающие возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на такое имущество, обременение такого имущества, выданные государственными и (или) иными официальными органами Луганской Народной Республики и (или) удостоверенные нотариусами Луганской Народной Республики, **а также выданные органами государственной власти Украины, органами местного самоуправления Украины и (или) удостоверенные нотариусами Украины** (если документы на такое имущество не выданы государственными и (или) иными официальными органами Луганской Народной Республики и (или) не удостоверены нотариусами Луганской Народной Республики или не выданы органами, входящими в единую систему публичной власти в Российской Федерации) (пункт 5 части 1);

документы, указанные в пункте 5 части 1 статьи 12 Закона № 6-ФКЗ, выданные до дня принятия в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образования в составе Российской Федерации нового субъекта, **представляются до 01.01.2028 для государственной регистрации** соответствующих прав, ограничений и обременений органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в Едином государственном реестре недвижимости в порядке, установленном законодательством Российской Федерации (часть 2);

особенности признания на территории Российской Федерации и действия документов, указанных в части 1 статьи 12 Закона № 6-ФКЗ, в том числе при совершении сделок, могут быть установлены федеральным законом (часть 3).

Особенности регулирования отношений в сфере оборота недвижимости на территории Луганской Народной Республики установлены также статьей 21 Закона № 6-ФКЗ.

В соответствии пунктом 1 части 1 статьи 21 Закона № 6-ФКЗ издан указ Главы Луганской Народной Республики от 21.02.2023 № УГ-155/23 «Об особенностях регулирования отношений по государственному кадастровому учету недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество на территории Луганской Народной Республики» и указ Главы Луганской Народной Республики от 17.07.2023 № УГ-250/23 «Об особенностях внесения в Единый государственный реестр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости выполнения комплексных кадастровых работ на территории Луганской Народной Республике, выявления правообладателей ранее учтенных объектов недвижимости» (далее – Указы).

В настоящее время государственный кадастровый учет недвижимого имущества и (или) государственная регистрация прав на недвижимое имущество осуществляется Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Луганской Народной Республике в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», иными нормативными правовыми актами и особенностями, установленными Указами.

Прием заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав осуществляется посредством обращения в территориальный отдел ГБУ «Многофункциональный центр предоставления государственных услуг» по месту нахождения недвижимого имущества.

Также, поскольку в обращении указано, что Вы имеете гражданство Украины и являетесь собственником недвижимого имущества на территории Луганской Народной Республике, а также уточняется «Как мне перерегистрировать недвижимое имущество в г. Алчевске, ЛНР. Как сдать недвижимое имущество в аренду, например, через ИП или самозанятость. Или продать.», полагаем возможным обратить Ваше внимание на следующее.

Согласно части 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

Порядок представления заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов определен статьей 18 Закона № 218-ФЗ, согласно которой:

к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагаются, если федеральным законом не установлен иной порядок представления (получения) документов и (или) содержащихся в таких документах сведений, **документы, необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав**, в том числе документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель) (пункт 1 части 4);

при представлении заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав посредством личного обращения физическое лицо предъявляет документ, удостоверяющий его личность, а представитель физического лица - также нотариально удостоверенную доверенность, подтверждающую его полномочия, если иное не установлено федеральным законом (часть 8).

Требования к документам, представляемым для осуществления учетно-регистрационных действий, установлены статьей 21 Закона № 218-ФЗ; порядок

осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав – статьей 29 Закона № 218-ФЗ.

В соответствии с пунктами 1, 5 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации государственная регистрация **прав на имущество осуществляется на основе принципов проверки законности оснований регистрации**, публичности и достоверности государственного реестра; в государственном реестре должны быть указаны данные, позволяющие определенно установить объект, на который устанавливается право, управомоченное лицо, содержание права, основание его возникновения; орган регистрации прав проверяет полномочия лица, обратившегося с заявлением о государственной регистрации права, законность оснований регистрации, иные предусмотренные законом обстоятельства и документы, а в случаях, указанных в пункте 4 названной статьи, также наступление соответствующего обстоятельства.

В рамках проведения правовой экспертизы представленных для осуществления государственной регистрации прав документов государственным регистратором прав в том числе осуществляется проверка действительности документа, удостоверяющего личность заявителя, правообладателя, указанного в заявлении, а также приложенных к нему документов.

Если не установлена личность правообладателя объекта недвижимости, указанного в заявлении об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, либо личность представителя правообладателя, обратившегося с заявлением об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, полномочия (правомочия) представителя правообладателя на подачу заявлений на осуществление указанных действий, это является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, а впоследствии – согласно статье 27 Закона № 218-ФЗ – для отказа в таких учете и (или) регистрации.

Дополнительно сообщаем, что:

решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или об отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов;

письма Управления не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирующего в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин