

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального конституционного закона "О внесении изменения в Федеральный конституционный закон от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя"

Проект федерального конституционного закона "О внесении изменения в Федеральный конституционный закон от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя" предусматривает внесение изменения в статью 12.1 "Особенности регулирования отдельных отношений (сфер законодательства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя".

Федеральным конституционным законом от 21 июля 2014 года № 12-ФКЗ были внесены изменения в Федеральный конституционный закон от 21 марта 2014 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя". Закон был дополнен статьей 12.1 "Особенности регулирования отдельных отношений (сфер законодательства) на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя". При подготовке проекта указанного закона не были учтены некоторые практические моменты регулирования отношений в сфере рынка недвижимости в Республике Крым.

В Республике Крым имеется положительный опыт регулирования указанных отношений, который позволит обеспечить нормальное функционирование рынка недвижимости в Республике Крым на переходный период до полного восстановления данных соответствующего публичного реестра прав.

В результате одностороннего ограничения Украиной доступа уполномоченных органов и правообладателей к данным Государственного реестра вещных прав на недвижимое имущество, в котором до марта 2014 года регистрировались соответствующие права и их ограничения на территории Республики Крым, возникли дополнительные риски и препятствия для полноценной реализации прав собственников и других заинтересованных лиц в сфере оборота недвижимости. Поскольку именно с государственной регистрации прав (их обременении) действующее законодательство связывает их бесспорное приобретение и/или переход, объективное отсутствие публично достоверных данных в этой сфере, за период предшествовавший принятию Республики Крым в состав Российской Федерации, не позволяет участникам гражданского оборота во всех случаях получать одинаковые гарантии бесспорности и защиты приобретаемых прав

на недвижимость по сравнению другими российскими регионами, ведёт к дополнительным временным и экономическим издержкам при осуществлении дополнительного контроля законности ранее возникших прав, повышает уровень недоверия и нервозности на рынке недвижимости.

Между тем, данная проблема может быть эффективно преодолена введением обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополь для контроля законности как ранее приобретённых, так и, прежде всего, для обеспечения бесспорности вновь приобретаемых вещных прав. Следует иметь в виду, что вплоть до принятия Республики Крым в состав Российской Федерации нотариусы данного региона выполняли, в соответствии с действовавшим здесь ранее законодательством Украины, функции по обязательному нотариальному удостоверению сделок с недвижимостью и регистрации возникающих из них прав (их обременении) в вышеуказанном публичном реестре. Соответственно, информация о всех сделках с недвижимостью и вытекающих из них вещных правах параллельно сохранялась, в силу действовавших правил нотариального делопроизводства, в архивах нотариальных контор Республики Крым и государственном нотариальном архиве Республики Крым.

Таким образом, посредством введения обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимостью будет возможным без дополнительных затрат для заинтересованных лиц и на основе сохранившихся в нотариальных архивах достоверных данных обеспечить проверку ранее приобретённых прав на крымскую недвижимость, полностью устранив вышеназванные риски и препятствия. Кроме того, это позволит постепенно наполнить Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество высококачественной юридической информацией, обладающей свойствами публичной достоверности и бесспорности, гарантировав тем самым последовательное выполнение территориальными органами Росреестра по Республике Крым и городу федерального значения Севастополь своих функций.