

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

**к проекту федерального закона «О внесении изменений в статью 72
Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и
статью 3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон
«О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими
силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации»**

В соответствии с положениями Федерального конституционного закона 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» (далее – Федеральный конституционный закон № 6-ФКЗ) осуществлена интеграция образованных в 2014 году новых субъектов Российской Федерации – Республики Крым и города федерального значения Севастополя – в единое нормативное, институциональное, инфраструктурное и экономическое пространство Российской Федерации.

В связи с необходимостью адаптации к российской правовой системе, признанием и преобразованием ранее возникших прав на недвижимое имущество, а также для решения вопросов функционирования рынка недвижимости за период с 2014 по 2023 годы федеральными органами исполнительной власти совместно с законодательными и исполнительными органами власти Республики Крым и города федерального значения Севастополя приняты основные положения законодательства Республики Крым и города федерального значения Севастополя, которые позволили начать функционировать рынку недвижимости в Республике Крым и Севастополе, начать приватизацию земли и имущества, приступить к созданию необходимой инфраструктуры.

Во исполнение поручения Президента Российской Федерации и поручений Правительства Российской Федерации Росреестром были заключены соглашения о передаче полномочий территориальных органов Росреестра по вопросам государственной регистрации прав и государственного кадастрового учёта объектов недвижимости Республике Крым и городу федерального значения Севастополю, утвержденные распоряжениями Правительства Российской Федерации. В соответствии с соглашениями все полномочия территориальных органов Росреестра переданы исполнительным органам Республики Крым и г. Севастополя, за исключением полномочий в сфере геодезии и картографии, передача которых невозможна в силу пункта «р» статьи 71 Конституции Российской Федерации.

В целях реализации переданных полномочий органами власти города Севастополя было создано Управление государственной регистрации права и кадастра Севастополя (Севреестр), а Республикой Крым создан Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (Госкомрегистр).

При этом в соответствии с частью 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона № 6-ФКЗ переходный период на территориях Республики Крым и города федерального значения Севастополя, в соответствии с которым особенности регулирования имущественных и земельных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, отношений в области градостроительной деятельности (с учетом особенностей, предусмотренных частью 1.4 указанной статьи) могут быть установлены нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя по согласованию с федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление нормативно-правового регулирования в соответствующей сфере, действует до 1 января 2027 года.

В связи с планируемой передачей полномочий по осуществлению государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав от субъектов Российской Федерации на федеральный уровень разработан проект федерального закона «О внесении изменений в статью 72 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» и статью 3 Федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – законопроект), которым предусматривается, что после прекращения реализации исполнительными органами Республики Крым и города федерального значения Севастополя отдельных полномочий органа регистрации прав, ППК «Роскадастр», принадлежащее на праве оперативного управления таким органам недвижимое имущество, находящееся в государственной собственности Республики Крым и города федерального значения Севастополя, в том числе здания и помещения, в которых располагались их структурные и обособленные подразделения, передается в безвозмездное пользование органу регистрации прав и федеральную собственность. Сформированные такими органами документы в виде бумажных и электронных документов, и иные находящиеся у данных органов на хранении документы (в том числе дела правоустанавливающих документов, разделы Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровые дела, реестровые дела), будут считаться переданными в федеральную собственность и на хранение ППК «Роскадастр».

Также с 1 января 2026 года вступают в силу изменения в часть 1 статьи 64 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной

регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) (в редакции Федерального закона от 22 июля 2024 года № 207-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 207-ФЗ), согласно которым с указанной даты федеральные государственные гражданские служащие – должностные лица центрального аппарата Росреестра, территориальных органов Росреестра и, учитывая часть 8 статьи 72 Федерального закона № 218-ФЗ, Госкомрегистра и Севреестра утрачивают полномочия государственного регистратора прав, если они, как и в настоящее время, не сдали экзамен на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, а также не соответствуют требованиям, предъявляемым Федеральным законом № 218-ФЗ к образованию и стажу работы, и не прошли повышение квалификации (специальные курсы).

При этом положениями пункта 3 статьи 3 Федерального закона № 207-ФЗ установлено исключение, согласно которому действие положений части 1 статьи 64 Федерального закона № 218-ФЗ (в редакции, действующей с 1 января 2026 года) не распространяется на федеральных государственных гражданских служащих, являющихся государственными регистраторами прав, которые наделены до вступления в силу Федерального закона № 207-ФЗ государственными полномочиями по осуществлению государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Таким образом, указанное исключение применяется только к действующим государственным регистраторам прав, которые на момент вступления в силу Федерального закона № 207-ФЗ уже являлись федеральными государственными гражданскими служащими (работниками Росреестра и его территориальных органов).

Учитывая, что государственные регистраторы прав, осуществляющие трудовую деятельность в Госкомрегистре и Севреестре, не являются федеральными государственными гражданскими служащими, законопроектом предусматривается, что к сдавшим экзамен на соответствие требованиям, предъявляемым к государственным регистраторам прав, и наделенным полномочиями государственного регистратора прав до 1 января 2026 года государственным гражданским служащим исполнительных органов Республики Крым и города федерального значения Севастополя, указанных в части 8 статьи 72 Федерального закона № 218-ФЗ, которые будут приняты с 1 января 2026 года на федеральную государственную гражданскую службу в действующие на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя территориальные органы Росреестра в связи с прекращением переданных исполнительным органам Республики Крым и города федерального значения Севастополя полномочий, при наделении их полномочиями государственного

регистратора прав требования, установленные частью 1 статьи 64 Федерального закона № 218-ФЗ, применяться не будут.

Согласно положениям части 1 статьи 64 Федерального закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона № 207-ФЗ) одним из условий получения статуса государственного регистратора прав является прохождение повышения квалификации (специальных курсов).

В связи с необходимостью организации и проведения обучения лиц, претендующих на приобретение статуса государственных регистраторов прав, законопроектом предусматривается перенос срока вступления в силу положений части 1 статьи 64 Федерального закона № 218-ФЗ с 1 января 2026 года на 1 января 2027 года.

Принятие законопроекта не окажет влияния на достижение целей государственных программ Российской Федерации.

Законопроект соответствует положениям Договора о Евразийском экономическом союзе от 29 мая 2014 года, а также положениям иных международных договоров Российской Федерации.

На рассмотрении в Совете Федерации Федерального Собрания Российской Федерации и Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации отсутствуют федеральные законы (проекты федеральных законов) с аналогичным содержанием.

Принятие соответствующего федерального закона не повлечет негативных социально-экономических, финансовых и иных последствий, в том числе для субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности.