

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту федерального закона

"О внесении изменений в статью 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости"

После принятия Республики Крым и города федерального значения Севастополя в состав Российской Федерации указанным субъектам Российской Федерации частью 1.1 статьи 12.1 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) даны полномочия по установлению нормативными правовыми актами Республики Крым и нормативными правовыми актами города федерального значения Севастополя особенностей регулирования имущественных и земельных отношений, а также отношений в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Благодаря установленным особенностям проводилась активная работа, направленная на переоформление имущественных прав граждан и организаций, предоставление земельных участков льготным категориям граждан, садоводческим и огородническим некоммерческим товариществам, гаражным кооперативам, а также регистрацию государственного и муниципального имущества.

Принятие нормативных правовых актов Республики Крым и города федерального значения Севастополя, устанавливающих особенности правового регулирования в указанных сферах, позволило в сжатые сроки создать необходимые условия для возобновления оборота недвижимости в Республике Крым и города федерального значения Севастополя с учетом законодательства, ранее действовавшего на территориях указанных субъектов Российской Федерации.

Согласно части 1.1 статьи 12.1 Федерального конституционного закона 1 января 2027 года истекает срок полномочий Республики Крым и города федерального значения Севастополя по установлению своими нормативными правовыми актами особенностей правового регулирования в земельно-имущественной сфере, а также в сфере кадастрового учета недвижимости и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В связи с окончанием срока действия особенностей проектом федерального закона "О внесении изменений в статью 3 Федерального закона "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" и Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости" (далее - проект федерального закона) предлагается внести изменения в Федеральный закон от 25 октября 2001 года № 137-ФЗ "О введении в

действие Земельного кодекса Российской Федерации" и Федеральный закон от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" в части их дополнения правовыми нормами, которые позволят завершить в Республике Крым и городе федерального значения Севастополе начатые процессы оформления прав на имущество и земельные участки и обеспечить плавный переход на правовое регулирование земельно-имущественных отношений в соответствии с федеральным законодательством.

С отменой правовых особенностей с 1 января 2027 года на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя наличие ранее возникших прав на объекты недвижимого имущества зачастую возможно будет подтвердить только в судебном порядке.

Отсутствие возможности переоформить правоустанавливающие документы в упрощенном порядке может привести к кризису на рынке недвижимости и росту социальной напряженности.

Кроме того, установление проектом федерального закона правового механизма обеспечит реализацию масштабных инфраструктурных проектов на территории Республики Крым, мер социальной поддержки участников специальной военной операции и членов их семей в сжатые сроки и с прохождением минимальных административных процедур, в связи с чем имеется необходимость в закреплении в федеральном законодательстве особенностей правового регулирования, сложившихся на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя.

Достоверность и полнота сведений о зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, расположенных на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя, в Едином государственном реестре недвижимости обеспечит защиту прав и интересов правообладателей объектов недвижимости, сокращение имущественно-земельных споров, увеличение прогнозируемой налогооблагаемой базы, поддержание стабильности гражданского обращения объектов недвижимости, вовлечения новых земельных участков в оборот.

Концепция проекта федерального закона направлена на оптимизацию регулирования отношений, возникающих в связи с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета недвижимого имущества, с целью защиты прав граждан и юридических лиц на объекты недвижимого имущества, расположенные на территории Республики Крым и города федерального значения Севастополя, возникшие до вступления в силу Федерального конституционного закона.