



ПРАВИТЕЛЬСТВО
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ
РЕСПУБЛИКИ

20 июня 2016 года

РАСПОРЯЖЕНИЕ

№ 460p

г. Тирасполь

О проекте закона
Приднестровской Молдавской Республики
«О внесении дополнений в Закон
Приднестровской Молдавской Республики
«О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним»

В соответствии со статьями 72, 76-6 Конституции Приднестровской Молдавской Республики и Конституционным законом Приднестровской Молдавской Республики от 30 ноября 2011 года № 224-КЗ-V «О Правительстве Приднестровской Молдавской Республики» (САЗ 11-48) с дополнением и изменением, внесенными конституционными законами Приднестровской Молдавской Республики от 26 октября 2012 года № 206-КЗД-V (САЗ 12-44), от 2 июня 2016 года № 145-КЗИ-VI (САЗ 16-22), в порядке законодательной инициативы:

1. Направить проект закона Приднестровской Молдавской Республики «О внесении дополнений в Закон Приднестровской Молдавской Республики «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» на рассмотрение в Верховный Совет Приднестровской Молдавской Республики (прилагается).

2. Назначить официальными представителями Правительства Приднестровской Молдавской Республики при рассмотрении данного законопроекта в Верховном Совете Приднестровской Молдавской Республики министра юстиции Приднестровской Молдавской Республики Зварыч О.В., начальника Государственной службы регистрации и нотариата Министерства юстиции Приднестровской Молдавской Республики Григорица С.Ф.

ПРЕДСЕДАТЕЛЬ ПРАВИТЕЛЬСТВА



П.ПРОКУДИН

ПРИЛОЖЕНИЕ
к Распоряжению Правительства
Приднестровской Молдавской
Республики
от 20 июня 2016 года № 460р

Проект

ЗАКОН
ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

О внесении дополнений в Закон
Приднестровской Молдавской Республики
«О государственной регистрации прав
на недвижимое имущество и сделок с ним»

Статья 1. Внести в Закон Приднестровской Молдавской Республики от 20 октября 2011 года № 188-З-V «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (САЗ 11-42) с изменениями и дополнениями, внесенными законами Приднестровской Молдавской Республики от 22 августа 2013 года № 179-ЗИД-V (САЗ 13-33), от 18 марта 2014 года № 70-ЗИ-V (САЗ 14-12), от 7 мая 2014 года № 97-ЗИД-V (САЗ 14-19), от 28 июля 2014 года № 147-ЗД-V (САЗ 14-31), от 25 марта 2015 года № 56-ЗИД-V (САЗ 15-13), следующие дополнения:

1. Пункт 2 статьи 13 дополнить частью третьей следующего содержания:

«Государственная регистрация прав на земельный участок, выделенный из другого земельного участка, права на который зарегистрированы, возможна только после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним изменений в отношении сведений о земельном участке, из которого выделен соответствующий земельный участок. В случае, если в течение 30 (тридцати) дней со дня принятия решения о выделении из земельного участка другого земельного участка правообладатель, чьи права на земельный участок зарегистрированы, не обратится в регистрирующий орган за внесением изменений в отношении сведений о данном земельном участке, то с таким заявлением обязан обратиться орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 17 настоящего Закона».

2. Пункт 2 статьи 23 дополнить частью второй следующего содержания:

«Государственная регистрация прав при перераспределении долей в праве общей собственности либо выделе доли одного из участников долевой собственности в натуре осуществляется на основании соглашения либо

решения суда по заявлению любого (первого) обратившегося за такой регистрацией сособственника общей долевой собственности в отношении долей всех участников».

Статья 2. Настоящий Закон вступает в силу по истечении 7 (семи) дней после дня его официального опубликования.

Пояснительная записка

к проекту закона Приднестровской Молдавской Республики

"О внесении дополнений в Закон Приднестровской Молдавской Республики

"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

а) Настоящий проект закона Приднестровской Молдавской Республики "О внесении дополнений в Закон Приднестровской Молдавской Республики "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" разработан в целях совершенствования механизма включения достоверных и актуальных сведений в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним для правильного начисления земельного налога и налога на имущество физических лиц и исключения возможности двойного налогообложения.

В соответствии со статьей 4 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 4 апреля 1995 года "Об основах налоговой системы в Приднестровской Молдавской Республике" (СЗМР 95-2) (в текущей редакции) один и тот же объект может облагаться налогом одного вида только один раз за определенный Законом период налогообложения. То есть, Закон указывает на действие принципа недопустимости двойного налогообложения.

В то же время, пункт 1 статьи 7 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 30 сентября 2000 года № 334-3 "О плате за землю" (СЗМР 00-3) (в текущей редакции) предусматривает, что основанием для установления и взимания земельного налога и арендной платы за землю является документ, удостоверяющий право пользования или аренды земельного участка.

При отсутствии соответствующих правоустанавливающих документов основанием для исчисления земельного налога являются данные территориальных органов технической инвентаризации, документы об отводе земельных участков и (или) другие документы, подтверждающие факт передачи в пользование земельных участков, установленные действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики.

Площадь земель, подлежащая налогообложению, определяется также на основании данных установления местными землеустроительными органами границ участков в натуре, кадастровых данных, планов землепользования, иных документов, оформляемых при установлении и изменении границ землепользования, а также категорий угодий.

Таким образом, при наличии правоустанавливающих документов у двух правообладателей на одну и ту же часть земельного участка у налоговых органов возникают трудности с применением налогового законодательства.

В целях недопущения подобных ситуаций, данным законопроектом предлагается предусмотреть норму, в соответствии с которой, регистрирующему органу запрещается осуществлять государственную регистрацию права владения (пользования) на часть земельного участка, изъятого (выделенного) у предыдущего правообладателя, до тех пор, пока в отношении предыдущего правообладателя в установленном законодательством порядке не будут внесены изменения в сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в части уменьшения площади земельного участка, оставшегося в его владении (пользовании).

Принятие данной нормы позволит актуализировать сведения о размерах земельных участков, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

При этом, изменение сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в части уменьшения площади земельного участка, а также уточненные данные о границах могут вноситься в Единый государственный реестр прав без повторной регистрации, а на основании сведений, представленных органом, осуществляющим деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя (правообладателей) земельного участка или на основании заявления правообладателя (правообладателей) в соответствии с нормой, закрепленной частью второй пункта 4 статьи 17 Закона Приднестровской

Молдавской Республики от 20 октября 2011 года № 188-З-V "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"(САЗ 11-42).

Таким образом, в случае, когда, по какой-либо причине, владелец (пользователь) земельного участка, часть которого была изъята с формированием нового земельного участка, не совершает действия, направленные на внесение соответствующих изменений сведений Единого государственного реестра прав, данные изменения могут быть внесены регистрирующим органом на основании обращения органа, осуществляющего деятельность по ведению государственного земельного кадастра, при наличии согласия в письменной форме правообладателя земельного участка.

В случае, если владелец (пользователь) земельного участка, часть которого была изъята с формированием нового земельного участка, не осуществляет действия, направленные на государственную регистрацию соответствующих изменений сведений Единого государственного реестра прав, а также не даёт органу, осуществляющему деятельность по ведению государственного земельного кадастра, согласия в письменной форме на предоставление в регистрирующий орган соответствующих сведений, регистрационные действия будут осуществлены на основании судебного решения, вынесенного по иску того лица, чьи права нарушены действиями (бездействиями) указанного выше владельца (пользователя) земельного участка.

Кроме того, данным законопроектом предлагается урегулировать вопрос актуальности сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, в отношении общей долевой собственности граждан и юридических лиц.

Гражданский кодекс Приднестровской Молдавской Республики допускает возможность установления порядка определения и изменения долей соглашением всех участников долевой собственности (262 ГК ПМР).

В соответствии с пунктом 1 статьи 2 Закона "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним - юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Приднестровской Молдавской Республики. Государственная регистрация является единственным доказательством существования права, подлежащего государственной регистрации. В данной связи, при принятии собственниками вышеуказанного соглашения об изменении долей всех участников долевой собственности, требуется осуществить государственную регистрацию права долевой собственности каждому сособственнику соразмерно его долей.

Однако, при применении данных норм, на практике достаточно часто возникают случаи, когда за регистрацией права на свою долю обращается только один из сособственников общей долевой собственности, на основании заявления которого вносятся изменения в сведения реестра только в части его долей. Это влечет недостоверность сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, так как в отношении других сособственников общей долевой собственности сведения в реестре остаются прежними.

Аналогичная ситуация складывается и при выделении доли общего имущества в натуре.

Представленным законопроектом предлагается ввести норму, которая будет устанавливать, что на основании заявления любого (первого) обратившегося собственника долей общей долевой собственности будут вноситься изменения в сведения реестра об изменении всех долей сособственников на основании их соглашения об определении долей, либо на основании решения суда.

б) В данной сфере правового регулирования действуют:

Гражданский кодекс Приднестровской Молдавской Республики;

Закон Приднестровской Молдавской Республики от 20 октября 2011 года № 288-З-V "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" (САЗ 11-42), с изменением и дополнением, внесенным в Закон Приднестровской Молдавской Республики от 22 августа 2013 года № 179-ЗИД-V (САЗ 13-33), от 18 марта 2014 года № 70-

ЗИ-V (САЗ 14-12); от 7 мая 2014 года № 97-ЗИД-V (САЗ 14-19), от 28 июля 2014 № 147-ЗД-V (САЗ 14-31), от 25 марта 2015 № 56-ЗИД-V (САЗ 15-13);

в) Принятие данного законопроекта не потребует внесения изменений и дополнений в другие законы или отмены каких-либо нормативных правовых актов;

г) Принятие данного проекта закона не требует принятия отдельного нормативного правового акта;

д) Реализация данного проекта закона не потребует дополнительных затрат из средств республиканского бюджета;

е) В Российской Федерации в данной сфере правового регулирования действует Федеральный Закон РФ от 21 июля 1997 года № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним". В данном Федеральном Законе РФ нормы, предлагаемые представленным законопроектом, отсутствуют.

Министр юстиции
Приднестровской Молдавской Республики



О.В. Зварыч

Сравнительная таблица
к проекту Закона Приднестровской Молдавской Республики
"О внесении дополнений в Закон Приднестровской Молдавской Республики
"О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"

Действующая редакция	Предлагаемая редакция
Статья 13. Порядок проведения государственной регистрации прав	Статья 13. Порядок проведения государственной регистрации прав
...	...
2. Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным статьей 15 настоящего Закона для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении).	2. Государственная регистрация ограничений (обременений) права собственности и иных вещных прав правами третьих лиц может проводиться по инициативе правообладателей или приобретающих указанные права лиц. Если ограничение (обременение) регистрируется не правообладателем, его регистрация проводится по правилам, предусмотренным статьей 15 настоящего Закона для регистрации договоров и сделок, при обязательном уведомлении правообладателя (правообладателей) о зарегистрированном ограничении (обременении).
Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется регистрирующим органом в срок не более чем 5 (пять) рабочих дней со дня проведения государственной регистрации. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.	Государственная регистрация ограничений (обременений) прав, установленных в соответствии с действующим законодательством Приднестровской Молдавской Республики в публичных интересах органами государственной власти и органами местного самоуправления, осуществляется по инициативе указанных органов с обязательным уведомлением правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости. Уведомление правообладателя (правообладателей) объекта недвижимости осуществляется регистрирующим органом в срок не более чем 5 (пять) рабочих дней со дня проведения государственной регистрации. Государственная регистрация перехода права на объект недвижимого имущества, его ограничения (обременения) или сделки с объектом недвижимого имущества возможна при условии наличия государственной регистрации ранее возникших прав на данный объект в Едином государственном реестре прав.
	Государственная регистрация прав на земельный участок, выделенный из

отсутствует ...	другого земельного участка, права на который зарегистрированы, возможна только после внесения в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним изменений в отношении сведений о земельном участке, из которого выделен соответствующий земельный участок. В случае, если в течении 30 (тридцати) дней со дня принятия решения о выделении из земельного участка другого земельного участка, правообладатель, чьи права на земельный участок зарегистрированы, не обратится в регистрирующий орган за внесением изменений в отношении сведений о данном земельном участке, то с таким заявлением обязан обратиться орган, осуществляющий деятельность по ведению государственного земельного кадастра, в порядке, предусмотренном пунктом 4 статьи 17 настоящего Закона. ...
Статья 23. Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество ... 2. В случае обращения одного из собственников с заявлением о государственной регистрации перераспределения долей в праве общей собственности необходимым условием государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия иных собственников, чьи доли в праве общей собственности перераспределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными собственниками. отсутствует ...	Статья 23. Государственная регистрация права общей собственности на недвижимое имущество ... 2. В случае обращения одного из собственников с заявлением о государственной регистрации перераспределения долей в праве общей собственности необходимым условием государственной регистрации прав является наличие в письменной форме согласия иных собственников, чьи доли в праве общей собственности перераспределяются, если иное не предусмотрено законом или договором между указанными собственниками. Государственная регистрация прав при перераспределении долей в праве общей собственности, либо выдела доли одного из участников долевой собственности в натуре, осуществляется на основании соглашения, либо решения суда, по заявлению любого (первого) обратившегося за такой регистрацией собственника общей долевой собственности в отношении долей всех участников. ...