

Об особенностях признания на территории Российской Федерации и действия документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подтверждающих возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на недвижимое имущество, обременение недвижимого имущества, действовавших на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и образования в составе Российской Федерации новых субъектов

Федеральный закон · № 193-ФЗ · от 07.07.2025 · Государственная Дума · Действует без изменений

РОССИЙСКАЯ ФЕДЕРАЦИЯ
ФЕДЕРАЛЬНЫЙ ЗАКОН

Об особенностях признания на территории Российской Федерации и действия документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, подтверждающих возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на недвижимое имущество, обременение недвижимого имущества, действовавших на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и образования в составе Российской Федерации новых субъектов

Принят Государственной Думой 24 июня 2025 года
Одобен Советом Федерации 2 июля 2025 года

Статья 1

Настоящий Федеральный закон устанавливает особенности признания на территории Российской Федерации и действия документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое расположено на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области, подтверждающих возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на такое имущество, обременение такого имущества, действовавших на указанных территориях на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и образования в составе Российской Федерации новых субъектов, выданных органами государственной власти Украины, органами местного самоуправления Украины, выданных и (или) удостоверенных нотариусами Украины, и документов, являющихся основанием для государственной регистрации прав на недвижимое имущество, которое расположено на территориях Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики, подтверждающих возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на такое имущество, обременение такого имущества, выданных государственными и (или) иными

официальными органами Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и (или) удостоверенных нотариусами Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, действовавших на указанных территориях на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и Луганской Народной Республики и образования в составе Российской Федерации новых субъектов (далее - правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы).

Статья 2

1. С учетом особенностей, предусмотренных частью 2 настоящей статьи, на территории Российской Федерации признаются и действуют правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы, выданные органами государственной власти Украины, органами местного самоуправления Украины, выданные и (или) удостоверенные нотариусами Украины (если документы на недвижимое имущество не выданы государственными и (или) иными официальными органами Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и (или) не удостоверены нотариусами Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и не выданы органами публичной власти Запорожской области, Херсонской области или органами, входящими в единую систему публичной власти Российской Федерации), при условии, что правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы выданы и (или) удостоверены в пределах их полномочий и в соответствии с законодательством, действовавшим на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области на день выдачи и (или) удостоверения правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, и при этом подтверждают возникновение, изменение, ограничение, переход или прекращение прав на недвижимое имущество, обременение недвижимого имущества.

2. На территории Российской Федерации признаются и действуют правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы на недвижимое имущество, которое расположено на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, при соблюдении одного из следующих условий:

1) регистрация прав на такое недвижимое имущество, ограничений прав на такое недвижимое имущество, обременений такого недвижимого имущества была осуществлена на основании документов, выданных государственными и (или) иными официальными органами Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и (или) удостоверенных нотариусами Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, действовавших на этих территориях на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и образования в составе Российской Федерации новых субъектов;

2) регистрация прав на такое недвижимое имущество, ограничений прав на такое недвижимое имущество, обременений такого недвижимого имущества была осуществлена в соответствии с законодательством, действовавшим на день регистрации, на основании правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, выданных органами государственной власти Украины, органами местного самоуправления Украины либо выданных и (или) удостоверенных нотариусами Украины, действовавших на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и образования в составе Российской Федерации новых субъектов (если документы на такое недвижимое имущество не выданы государственными и (или) иными официальными органами Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики и (или) не удостоверены нотариусами Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики).

3. Не считаются выданными органами государственной власти Украины, органами местного самоуправления Украины в пределах полномочий этих органов либо выданными и (или) удостоверенными нотариусами Украины в пределах полномочий этих нотариусов правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы в случае, если правоустанавливающие

(правоудостоверяющие) документы выданы либо выданы и (или) удостоверены в отношении недвижимого имущества, которое расположено на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области, Херсонской области, на день принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и образования в составе Российской Федерации новых субъектов.

4. В целях осуществления оценки соответствия правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов положениям, предусмотренным Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 года № 5-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Донецкой Народной Республики", Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 года № 6-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Луганской Народной Республики и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Луганской Народной Республики", Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 года № 7-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Запорожской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Запорожской области", Федеральным конституционным законом от 4 октября 2022 года № 8-ФКЗ "О принятии в Российскую Федерацию Херсонской области и образовании в составе Российской Федерации нового субъекта - Херсонской области" и настоящим Федеральным законом, исполнительными органами государственной власти Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области в указанных субъектах Российской Федерации создаются региональные комиссии, к полномочиям которых относится принятие решений о соответствии либо несоответствии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов указанным положениям (далее - региональные комиссии). В состав региональной комиссии включается в том числе представитель федерального органа исполнительной власти, уполномоченного Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости. При рассмотрении правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов региональными комиссиями осуществляется их оценка на предмет наличия у органов государственной власти, органов местного самоуправления, выдавших правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы, полномочий на принятие решения об их выдаче (в том числе о предоставлении объекта недвижимости) в соответствии с законодательством, действовавшим в месте принятия такого решения на день его принятия, у нотариусов Украины полномочий на выдачу и (или) удостоверение правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов в соответствии с законодательством, действовавшим в месте выдачи правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на день их выдачи, на предмет подложности правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, а также на соответствие сведений о правах на недвижимое имущество, указанных в правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документах, сведениям, имеющимся у органов государственной власти и органов местного самоуправления. Такая оценка осуществляется региональными комиссиями по правилам, предусмотренным настоящей статьей, в случае поступления обращений органов государственной власти, органов местного самоуправления, нотариусов, а также иных заинтересованных лиц, представивших оригиналы правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов. В обращении о такой оценке указываются адрес электронной почты и (или) почтовый адрес для связи с лицом, направившим данное обращение. Регламент работы и состав региональной комиссии устанавливаются нормативным правовым актом Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области или Херсонской области.

5. Региональными комиссиями могут приниматься решения, предусмотренные настоящей статьей, в отношении отдельных объектов недвижимого имущества, групп (совокупности) объектов

недвижимости, в том числе исходя из их видов, видов разрешенного использования, категорий, назначения, а также в отношении правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, групп (совокупности) или видов правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов. В отношении правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов, на основании которых в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о государственной регистрации прав, об ограничении прав на недвижимое имущество, обременении недвижимого имущества, предусмотренная настоящей статьей оценка соответствия правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов положениям, определенным частью 4 настоящей статьи, не осуществляется.

6. Региональные комиссии осуществляют предусмотренные настоящим Федеральным законом полномочия до 1 января 2028 года.

7. Осуществление государственной регистрации прав на недвижимое имущество на основании правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов на недвижимое имущество не допускается в случае, если региональной комиссией принято обоснованное решение о несоответствии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов положениям, определенным частью 4 настоящей статьи.

8. Правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы, соответствующие условиям, предусмотренным пунктом 1 части 2 настоящей статьи, не подлежат рассмотрению региональной комиссией.

9. Решение региональной комиссии о соответствии или несоответствии правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов требованиям, определенным частью 4 настоящей статьи, в течение трех рабочих дней со дня его принятия направляется органу государственной власти, органу местного самоуправления, нотариусу или иному заинтересованному лицу, которые представили оригиналы правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов и в связи с обращением которых региональной комиссией осуществлялась оценка правоустанавливающих (правоудостоверяющих) документов. Решение региональной комиссии при наличии в поступившем обращении адреса электронной почты и (или) почтового адреса правообладателя недвижимого имущества, права которого подтверждаются правоустанавливающими (правоудостоверяющими) документами, оценка которых осуществлялась региональной комиссией, также направляется этому правообладателю недвижимого имущества. В случае, если решение принято региональной комиссией в отношении групп (совокупности) объектов недвижимости, указанное решение размещается на официальном сайте высшего исполнительного органа субъекта Российской Федерации, на территории которого создана региональная комиссия, в информационно-телекоммуникационной сети "Интернет".

10. Решения региональных комиссий могут быть обжалованы заинтересованными лицами в суд.

Статья 3

1. Из правоустанавливающего (правоудостоверяющего) документа или из существа отношений, связанных с выдачей и (или) удостоверением правоустанавливающего (правоудостоверяющего) документа, следует невозможность его признания на территории Российской Федерации полностью либо частично в случае, если правоустанавливающий (правоудостоверяющий) документ является судебным актом или актом (исполнительным документом) органа публичной власти Украины либо сделкой, которые порождают возникновение ограничений прав на недвижимое имущество и (или) обременений недвижимого имущества (в части, касающейся таких ограничений прав и (или) обременений недвижимого имущества), принадлежащего физическим лицам, постоянно проживающим на территории Российской Федерации, юридическим лицам и индивидуальным предпринимателям, зарегистрированным в соответствии с законодательством Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области, Херсонской области и (или)

Российской Федерации, в том числе в виде залога, ареста, запрета совершать определенные действия с недвижимым имуществом, избрания залога в качестве меры пресечения, и которыми наложены ограничения и (или) обременения по обязательствам перед государством Украина (государственными органами Украины), коммерческими и государственными банками Украины, финансовыми (кредитными) предприятиями, учреждениями и организациями Украины, в том числе в виде ипотеки.

2. Сведения об ограничениях прав на недвижимое имущество и (или) обременениях недвижимого имущества, указанных в части 1 настоящей статьи, не подлежат внесению в Единый государственный реестр недвижимости, иные реестры, а также размещению на информационных ресурсах, содержащих сведения об ограничениях прав на недвижимое имущество и (или) обременениях недвижимого имущества, которое расположено на территориях Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области.

3. Действие положений части 1 настоящей статьи распространяется на правоустанавливающие (правоудостоверяющие) документы, выданные и (или) удостоверенные до дня принятия в Российскую Федерацию Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской области и Херсонской области и образования в составе Российской Федерации новых субъектов.

4. В случае, если в Единый государственный реестр недвижимости внесены сведения о государственной регистрации ограничений прав и (или) обременений недвижимого имущества на основании документов, указанных в части 1 настоящей статьи, указанные ограничения прав и (или) обременения недвижимого имущества исключаются из Единого государственного реестра недвижимости на основании заявления лица, являющегося правообладателем недвижимого имущества, в отношении которого установлены указанные ограничения прав и (или) обременения недвижимого имущества.

Статья 4

Настоящий Федеральный закон вступает в силу по истечении девяноста дней после дня его официального опубликования.

Президент Российской Федерации В.Путин

Москва, Кремль

7 июля 2025 года

№ 193-ФЗ