

ОСОБЕННОСТИ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО НА ТЕРРИТОРИИ РЕСПУБЛИКИ КРЫМ В 2014-2022 ГГ.

Ольга Григорьева*
Всеволод Наумкин**

DOI 10.24833/2073-8420-2023-2-67-37-45

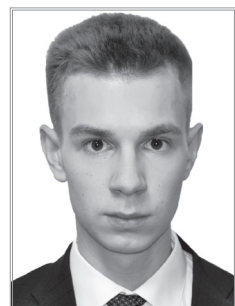


Введение. Интеграция новых субъектов Федерации (города федерального значения Севастополь и Республики Крым) в правовое поле России сопровождалась активным законотворческим процессом на федеральном и региональном уровнях, созданием отраслевых органов власти. Данные процессы активно проходили и в сфере учета недвижимого имущества и регистрации прав, имели как положительные, так и отрицательные черты. Их выявление, изучение, анализ основных тенденций позволит оптимизировать процесс государственной регистрации прав в других новых субъектах Федерации, позволит максимально обеспечить права и законные интересы собственников недвижимости.

Материалы и методы. Данное исследование основано на:

- 1) результатах проведенного авторами опроса крымчан относительно прохождения процедур государственной регистрации прав на недвижимость;
- 2) анализе решений судов Крыма по делам о недвижимости;
- 3) совокупности таких методов научного познания, как: диалектический метод, который позволил связать теорию гражданского права и судебную практику; формально-юридический метод позволил проанализировать законодательные нормы; системный метод позволил рассмотреть институт государственной регистрации права собственности на недвижимость как систему с внутренним единством и взаимосвязями с другими институтами права.

Результаты исследования. Порядок регистрации недвижимости в новых субъектах - городе федерального значения Севастополь и Республике Крым, в 2014-2016 гг. имел существенные особенности. Активно шел процесс формирования отраслевых государственных органов и законодательства, которое за-



* **Григорьева Ольга Геннадьевна**, доктор юридических наук, профессор кафедры государственного регулирования МГИМО МИД России
e-mail 5618861@mail.ru
ORCID ID: 0000-0002-6047-1598

** **Наумкин Всеволод Вадимович**, студент 4 курса МГИМО МИД России
e-mail ssew1108@gmail.com
ORCID ID: 0009-0007-6006-4101

крепил удобную и малозатратную для собственников процедуру. Так, выданные в Украине правоустанавливающие документы были признаны бессрочными, перерегистрация права собственности на недвижимое имущество не требовалась, заявители освобождались от уплаты госпошлины. Вместе с тем на первоначальном этапе данный процесс проходил с определенными трудностями, которые были связаны с неразработанностью отраслевого законодательства; существовавшим в данной сфере правовым вакуумом (часто «беспределом») в бытность украинского государства; правовой неграмотностью населения; массовым отсутствием правоустанавливающих документов либо государственной регистрации права по законодательству Украины; необходимостью судебного признания права собственности, что повлекло за собой огромную нагрузку на суды, которые также находились в процессе перехода на российское законодательство. Процесс существенно осложнялся наличием в собственности иностранцев многочисленных объектов недвижимости, расположенной на приграничных территориях, что запрещено российским законодательством. Кроме того, до формирования органов опеки и попечительства в регионе была невозможна государственная регистрация сделок с имуществом подопечных. Возникали сложности с оформлением прав наследников. Отсутствовал должный учет и ведение архивов в БТИ. Благодаря тому, что в течение 2015-2016 гг. Госкомрегистр Крыма активно выстраивал межведомственное взаимодействие с другими государственными органами, нотариатом, БТИ, внедрял цифровые сервисы, предоставление государственных услуг по регистрации прав на недвижимость приобрело четкий, высокоорганизованный и малозатратный для собственников характер.

Обсуждение и заключение. Трансформация правового пространства г. Севастополя и Республики Крым в связи с воссоединением с Россией – это первый подобный опыт в истории нашего государства. Определенные негативные моменты, которые имели место в сфере государственной регистрации прав на недвижимость, в течение 2014-2016 гг. в основном были преодолены. Внедрение цифровых сервисов и налаженное межведомственное взаимодействие вывело данный процесс на существующий в других российских регионах уровень. Опыт государственной регистрации прав на недвижимость, полученный в 2014-2022 гг. на территории Крыма, безусловно, должен быть использован при проведении соответствующих процедур на территориях других новых субъектов Федерации, что максимально будет способствовать защите прав и законных интересов собственников.

Введение

Март 2014 г. ознаменован грандиозным историческим событием – воссоединением полуострова Крым с Российской Федерацией. С целью интеграции новых субъектов Федерации (города федерального значения Севастополь и Республика Крым) в правовое поле России, в том числе в сфере регистрации и учета находящегося на данных территориях недвижимого имущества, был принят целый комплекс

нормативных актов. Выдача документов о собственности на территории Крыма началась с августа 2014 г.¹, т.е. практически через полгода после вхождения новых субъектов в состав России. Как оценить этот период времени с точки зрения осуществления и защиты права собственности крымчан? Немало критических замечаний было высказано относительно длительного периода времени, в течение которого крымчане не имели возможности совершать сделки с недвижимостью и регистрировать право собственности.

¹ В Крыму и Севастополе начали регистрировать недвижимость // Российская газета [Электронный ресурс] URL: <https://rg.ru/2014/08/12/reg-kfo/reestr.html> (дата обращения: 05.04.2023).

В частности Плотникова И.Н. отмечает, что в Крыму «образовался огромный правовой вакуум, в т.ч. в области правового регулирования оборота недвижимости и регистрации прав собственности на нее в связи с тем, что украинское законодательство на полуострове уже не действовало, а российское законодательство на практике еще не действовало» [2].

Вместе с тем, нельзя не учитывать, что это был первый в истории российской правовой системы опыт. Следовало не только обеспечить законодательное регулирование всех отраслей, но и наладить функционирование органов власти федеральных, региональных, муниципальных. Кроме того, региональные отделения Росреестра не имели доступа к реестру недвижимости Украины, который осуществлял Укргосреестр.

Следует признать, что необходимая законодательная база для регистрации объектов недвижимости, прав и обременений была принята довольно быстро. Так, 21 марта 2014 года был принят Федеральный конституционный закон «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (далее - ФКЗ № 6), регулирующий различные аспекты образования в Российской Федерации двух новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополь. В частности, ст. 12 ФКЗ № 6 гласит, что на территории двух данных субъектов продолжают действовать выданные официальными органами Украины документы, в том числе подтверждающие право собственности на принадлежащее гражданам имущество.² 30 мая 2014 года между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Росреестр) и Правительством Республики Крым было подписано Соглашение о пере-

даче полномочий Росреестра на региональный уровень, Государственному комитету по государственной регистрации и кадастру Республики Крым (далее - Госкомрегистр). Данное Соглашение утверждено Распоряжением Правительства РФ от 17 июля 2014 г.³

Исследование

Порядок регистрации недвижимости в новых субъектах - городе федерального значения Севастополь и Республике Крым, имел свои особенности. Поскольку федеральное законодательство закрепило нормы о том, что выданные в Украине правоустанавливающие документы действуют бессрочно, перерегистрацию права собственности на недвижимое имущество осуществлять было необязательно. В данном случае граждане освобождались от уплаты государственной пошлины на перерегистрацию своих прав, возникших до 7 марта 2014 г. В другом случае, при переходе права собственности на объект недвижимости (например, при заключении договора купли-продажи) Госкомрегистр одновременно осуществлял перерегистрацию уже в отношении нового собственника и взимал с него государственную пошлину. Таким образом, у граждан отсутствовала необходимость дважды обращаться в уполномоченный орган - с заявлением о перерегистрации своего права собственности и второй раз - для регистрации перехода права.⁴

Можно отметить, что законодательство закрепило весьма удобную и незатратную процедуру. Вместе с тем, как показал проведенный авторами опрос крымчан, население было мало осведомлено о данных законодательных нормах, в территориальные отделы Госкомрегистра стояли большие очереди для перерегистрации права собственности на недвижимость. Как отмечал Глава Республики Крым С. Аксёнов, «некоторые када-

² Федеральный конституционный закон от 21.03.2014 N 6-ФКЗ (ред. от 14.07.2022) «О принятии в Российскую Федерацию Республики Крым и образовании в составе Российской Федерации новых субъектов - Республики Крым и города федерального значения Севастополя» (с изм. и доп., вступ. в силу с 01.01.2023) // СПС КонсультантПлюс [Электронный ресурс] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_160618/ (дата обращения: 05.04.2023).

³ Распоряжение Правительства РФ от 17.07.2014 № 1334-р «Об утверждении Соглашения между Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии и Правительством Севастополя о передаче осуществления части полномочий в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним и государственного кадастрового учета» // СЗ РФ. 2014. № 30. Ст.4363.

⁴ Часто задаваемые вопросы // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Электронный ресурс] URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/article/show/21> (дата обращения: 05.04.2023).

стровые и риэлтерские фирмы умышленно обманывают крымчан, убеждая их в необходимости переделать документы» [1]. Более того, по словам Председателя Госкомрегистра А. Спиридонова, граждане со временем «поняли, что понапрасну тратили свои силы» и поэтому в большинстве своём не приходили забирать ранее заказанные кадастровые паспорта и свидетельства [4].

Согласно ст. 10 ч. 1 Конституции Республики Крым, государственными языками на территории субъекта РФ являются три языка: русский, украинский и крымскотатарский.⁵ Соответственно Госкомрегистр осуществлял приём правоустанавливающих документов на любом из трех языков и самостоятельно переводил их при необходимости, не взимая с граждан плату за эту услугу. Такая возможность обеспечивалась за счет функционирования в ведомстве специального отдела, занимающегося переводом таких документов.⁶ Однако заявители должны были перевести и заверить у нотариуса перевод других документов, которые подавались в целях государственной регистрации прав (например, документ, удостоверяющий личность), что создавало для граждан дополнительные сложности.

Крымчане сталкивались с рядом иных проблем при регистрации недвижимого имущества. Так, серьезной проблемой стало массовое отсутствие правоустанавливающих документов на земельные участки и другие объекты недвижимости. Как показал наш опрос, власти Украины часто не проводили регистрацию права собственности на недвижимость и не регистрировали сами объекты недвижимости, например, вновь построенные, ограничиваясь самим «фактом владения». Существовавший «бардак в документах» порождал незаконные сделки с недвижимостью, захват объектов.

Согласно ст. 264 ГПК РФ «Дела об установлении фактов, имеющих юридическое значение»⁷, суд устанавливает факты, от ко-

торых зависит возникновение, изменение, прекращение личных или имущественных прав граждан, организаций. Следовательно, при отсутствии правоустанавливающих документов на недвижимость заинтересованные лица должны были сначала обратиться в суд за признанием права собственности и лишь потом, на основании судебного решения госрегистратор мог произвести государственную регистрацию права собственности заявителя. Таким образом, процесс усложнялся не только отсутствием правоустанавливающих и правоподтверждающих документов, но еще и переводом деятельности судов Крыма на российское законодательство. Поэтому судебная практика региона по делам о недвижимости столь обширна.

Приведем вполне типичный пример. Ленинским районным судом Республики Крым по делу №2-995/2015 были удовлетворены требования истцов супругов П. о признании права собственности на домовладение, которое принадлежало объединению «Крымптицепром» до его ликвидации (правопреемник у него отсутствует). Истцы после приобретения в 1982 году домовладения не оформляли правоустанавливающие документы и не регистрировали право собственности на имущество. Также супруги отмечали, что ими не была осуществлена государственная регистрация своевременно в связи с юридической неграмотностью. Для подтверждения фактического проживания в домовладении истцы предоставили копию справки объединения «Крымптицепром», в котором было указано, что П. выплатил объединению ссуду за дом в 1992 году; копию домовой книги, в которой указано, что П. является владельцем дома, а также ряд иных документов⁸.

Нередко Госкомрегистр отказывал в регистрации права собственности на том основании, что собственники имели нотариально заверенные правоустанавливающие документы, но в них не усматривалась

⁵ Конституция Республики Крым от 11 апреля 2014 года (с изменениями на 20 мая 2022 года) (в ред. Закона Республики Крым от 20.05.2022 № 287-ЗРК/2022) // [Электронный ресурс] URL: <https://docs.cntd.ru/document/413901001> (дата обращения: 05.04.2023).

⁶ Специалисты Госкомрегистра перевели с украинского языка почти 50 тысяч правоустанавливающих документов заявителей // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Электронный ресурс] URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/article/show/1118> (дата обращения: 05.04.2023).

⁷ Гражданский процессуальный кодекс Российской Федерации от 14 ноября 2002 г. № 138-ФЗ // СЗ РФ. 2002. № 46. Ст. 4532.

⁸ Решение Ленинского районного суда Республики Крым от 27 июля 2015 года по делу №2-995/2015 // [Электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/X1EPsAyy1pQ5/?regular-txt=%D0...> (дата обращения: 05.04.2023)

государственная регистрация, оформленная надлежащим образом по законодательству Украины. Суд в делах № 2-208/2016, № 2-4279/2015, № 2-977/2016, руководствуясь ст. 12 ФКЗ № 6, вставал на сторону истцов и признавал право собственности на имущество, поскольку подтверждающие право собственности документы, выданные органами власти Украины до 7 марта 2014 г., действуют бессрочно.

Для упрощения ситуации с государственной регистрацией недвижимости и снятия напряжения в данной сфере в марте 2016 г. Госкомрегистр разработал механизм выдачи архивных копий правоустанавливающих документов, хранящихся в архивах, принадлежавших ранее территориальным отделам регистрационной службы юстиции и Государственного агентства земельных ресурсов Украины. 19 апреля 2016 г. впервые была выдана копия такого документа. [4] По состоянию на ноябрь 2017 г. Госкомрегистр выдал гражданам около 10000 архивных копий украинских правоустанавливающих документов⁹.

Иным способом подтвердить право собственности на недвижимое имущество в том случае, если были утрачены или повреждены правоустанавливающие документы, можно было с помощью «дачной амнистии». На ноябрь 2015 г. использовать данный инструмент на территории Республики Крым было невозможно в связи с отсутствием необходимых для этого норм в региональном законодательстве. В феврале 2016 г. Госкомрегистром был представлен законопроект о поправке к Закону Республики Крым, который устанавливает особенности регулирования земельных и имущественных отношений на территории Субъекта. Принятие Государственным Советом Республики Крым таких поправок позволило в полной мере запустить «дачную амнистию». Как и в других российских регионах, это дало возможность крымчанам зарегистрировать право на самовольные строения на основе правоустанавливающих документов на землю. Государственная пошлина за регистрацию на тот момент составляла 350 рублей [4]. В мае 2016 г. порядка 500 крымчан оформили

право собственности на постройки в рамках механизма «дачной амнистии» [5]. «Дачная амнистия» показала свою эффективность, вследствие чего ее действие на всей территории Российской Федерации продлено до 1 марта 2031 года.

Проведенный опрос позволил также выявить ряд других проблем, связанных с государственной регистрацией прав на недвижимое имущество на территории новых субъектов Федерации. В их числе:

1. До формирования органов опеки и попечительства в регионе была невозможна государственная регистрация сделок с имуществом подопечных;

2. Возникали сложности с оформлением прав наследников. Приведем характерный пример. Гражданка А. начала перерегистрацию права собственности по российскому законодательству, но скончалась. Завещание было составлено ранее по законам Украины. Наследнику пришлось пройти несколько судебных процессов: 1) признании права собственности за умершей; 2) о восстановлении сроков принятия наследства; 3) о признании права собственности на недвижимость за наследником. И только потом он смог подать документы для государственной регистрации права.

3. «Бардак» и волокита в работе Бюро технических инвентаризаций Республики Крым (далее – БТИ). Так, гражданка Б. владела 18/100 объекта недвижимости. Это домовладение гражданка Б. получила в собственность по договору дарения в 2004 г. Однако в БТИ документы на дом были утрачены. Многократные обращения в БТИ и Госкомрегистр результата не дали, в перерегистрации права собственности было отказано на том основании, что в БТИ не было необходимых сведений. Суд признал право собственности лишь в 2021 г.

Собственниками недвижимости на территории Крыма были также иностранные граждане. Согласно ч. 3 ст. 15 Земельного Кодекса РФ иностранные граждане не могут иметь в собственности земельные участки, расположенные на приграничных территориях¹⁰. Перечень таких территорий определяется Указом Президента РФ. В марте 2020 г.

⁹ За полтора года Госкомрегистр выдал гражданам около 10 000 архивных копий украинских правоустанавливающих документов // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Электронный ресурс] URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/article/show/1643> (дата обращения: 05.04.2023).

¹⁰ Земельный кодекс Российской Федерации от 25.10.2001 № 136-ФЗ (ред. от 06.02.2023) // СР РФ. 2001. № 44. Ст. 4147.

девятнадцать муниципальных образований Республики Крым вошли в перечень приграничных территорий¹¹. Начала формироваться соответствующая судебная практика. Так, Симферопольским районным судом Республики Крым по делу № 2-1495/2020 был частично удовлетворен иск о признании права собственности Лисового А.О., гражданина Украины, на земельный участок площадью 408 кв. м. на основе удостоверенного в 2011 г. частным нотариусом договора купли-продажи. Государственную регистрацию своего права собственности истец не производил. Руководствуясь положениями п. 1 и 2 ст. 238 Гражданского Кодекса РФ, суд возложил на Лисового А.О. обязанность в течение года со дня вступления в законную силу решения произвести отчуждение своего земельного участка. В случае неисполнения данного решения государственные или муниципальные органы могут принять меры для принудительной продажи земельного участка¹².

Стоит отметить, что пока принуждение через суд к продаже земельных участков иностранными гражданами не приобрело массового характера, поскольку значительная доля иностранцев самостоятельно производит отчуждение путем совершения возмездных либо безвозмездных сделок.

По данным Госкомрегистра, с марта 2020 г. по июль 2021 г. число земельных участков на территории Республики Крым, находящихся в собственности иностранных граждан, сократилось с 11500 до 6600 [3].

Заключение

Итак, трансформация правового пространства г. Севастополя и Республики Крым в связи с воссоединением с Россией – это первый подобный опыт в истории нашего государства. Безусловно, он имел и по-

зитивные черты и отрицательные моменты. В сфере государственной регистрации прав на недвижимость не обошлось без ошибок, законодательных пробелов и противоречий, которые в первое время в определенной степени ущемляли права собственников.

Отдельные негативные факты, имевшие место в процессе государственной регистрации прав на недвижимость, были вызваны объективными причинами – неразработанностью законодательства, которое не успевало за стремительно развивавшимися общественными отношениями; существовавшим в данной сфере правовым вакуумом («беспределом») в бытность украинского государства; правовой неграмотностью населения, отсутствием правоустанавливающих документов либо государственной регистрации права по законодательству Украины; отсутствием документов на домовладения в БТИ; необходимостью судебного признания права собственности; наличием в собственности иностранцев многочисленных объектов недвижимости и др.

Вместе с тем, Госкомрегр для повышения качества государственного управления в данной сфере активно налаживал межведомственное взаимодействие с другими государственными органами, нотариатом, БТИ.

Так, в августе 2014 г. Госкомрегр и БТИ Республики Крым подписали Соглашение о взаимодействии с целью ускорения предоставления органами БТИ сведений о ранее зарегистрированных правах на объекты недвижимого имущества, которые находятся в архивах БТИ¹³.

В мае 2016 г. Госкомрегр и Нотариальная Палата Республики Крым договорились о том, что регистратору будут переданы сведения об арестах и запрещениях на недвижимость в Крыму, зарегистрированную до 2014 г.¹⁴

¹¹ Указ Президента РФ от 09.01.2011 N 26 (ред. от 23.11.2021) «Об утверждении перечня приграничных территорий, на которых иностранные граждане, лица без гражданства и иностранные юридические лица не могут обладать на праве собственности земельными участками» // СПС КонсультантПлюс [Электронный ресурс] URL: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_109069/ (дата обращения: 05.04.2023).

¹² Решение Симферопольского районного суда Республики Крым от 21.07.2020 по делу № 2-1495/2020 // [Электронный ресурс] URL: <https://sudact.ru/regular/doc/1AG9i7TOFc5N/?regular-txt=%...> (дата обращения: 05.04.2023).

¹³ Руководство Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым встретилось с начальниками крымских бюро технических инвентаризаций // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Электронный ресурс] URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/article/show/1> (дата обращения: 05.04.2023).

¹⁴ Нотариусы передадут в Госкомрегр сведения об арестах и запрещениях на недвижимость в Крыму, зарегистрированную до 2014 г. // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Электронный ресурс] URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/article/show/644> (дата обращения: 05.04.2023).

С августа 2014 г. по ноябрь 2017 г. Госкомрегистр передал в правоохранительные органы сведения о 44 материалах, основными предметами нарушения которых являются: предоставление поддельных документов для осуществления государственной регистрации, незаконная регистрация объектов за частным лицом¹⁵.

Серьезные успехи были достигнуты данным ведомством в области цифровизации. В декабре 2016 г. Госкомрегистр был признан абсолютным лидером среди всех органов власти (как на региональном уровне, так и на местном) по общему числу государственных услуг, оказанных в электронной форме (удельный вес онлайн услуг среди всех других – 93%).¹⁶ А в декабре 2017 г. ведомство стало лидером среди учетно-регистрационных органов РФ по объему услуг, оказанных в электронной форме.¹⁷ Также существенно упростило задачу предоставление государственных услуг в учетно-регистрационной сфере в многофункциональных центрах (МФЦ).

На начальном этапе, в 2014 г., процесс государственной регистрации недвижимо-

сти можно считать несовершенным как в связи с недостаточной оперативностью взаимодействия между органами государственной власти РФ и органами государственной власти Республики Крым, так и в связи с отсутствием опыта принятия в состав России новых субъектов. Данный вывод также обусловлен неспособностью регистрирующего органа справиться с наплывом людей в этот период, что в свою очередь явилось последствием ненадлежащего правового просвещения граждан со стороны органов власти. Однако, начиная с второй половины 2015 г., процесс государственной регистрации прав на недвижимость приобретает более организованный характер.

Опыт государственной регистрации прав на недвижимость, полученный в 2014-2022 гг. на территории Крыма, безусловно, должен быть использован при проведении соответствующих процедур на территориях других новых субъектов Федерации, что максимально будет способствовать защите прав и законных интересов собственников.

Литература:

1. Аксёнов С. Перерегистрация недвижимого имущества в Крыму не требуется // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым. URL: <https://rk.gov.ru>.
2. Плотникова И.Н. Особенности правового регулирования и защиты конституционного права частной собственности в Республике Крым и городе Севастополе // Вестник СГЮА. 2015. № 5 (106).
3. Смаль И. Число земельных участков, принадлежащих иностранцам на приграничных территориях в Крыму, постепенно уменьшается. // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым. URL: <https://gkreg.rk.gov.ru>.
4. Спиридонов А. В Республике Крым впервые выдана архивная копия утерянного украинского правоустанавливающего документа на недвижимость. // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым. URL: <https://gkreg.rk.gov.ru>.
5. Спиридонов А. Более 500 крымчан оформили в Госкомрегистре право собственности на свои строения по «дачной амнистии» // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым. URL: <https://gkreg.rk.gov.ru>.

¹⁵ Более 40% материалов о выявленных Госкомрегистром фактах правонарушений в сфере госрегистрации, направляемых в правоохранительные органы, остаются без ответа // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Электронный ресурс] URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/article/show/1667> (дата обращения: 05.04.2023).

¹⁶ Госкомрегистр — абсолютный лидер среди органов государственной и муниципальной власти Крыма по числу госуслуг, оказанных электронным способом // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Электронный ресурс] URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/article/show/1049> (дата обращения: 05.04.2023).

¹⁷ По данным Росреестра, Госкомрегистр - лидер среди всех учётно-регистрационных ведомств России по объему услуг, оказанных органам власти в электронном виде // Государственный комитет по государственной регистрации и кадастру Республики Крым [Электронный ресурс] URL: <https://gkreg.rk.gov.ru/ru/article/show/1698> (дата обращения: 05.04.2023).

CHARACTERISTICS OF STATE REGISTRATION OF RIGHTS TO REAL ESTATE ON THE TERRITORY OF THE REPUBLIC OF CRIMEA IN 2014-2022

Introduction. The integration of the new subjects of the Federation (the federal city of Sevastopol and the Republic of Crimea) into the legal field of Russia was accompanied by an active legislative process at the federal and regional levels, the establishment of sectoral authorities. These processes actively took place in the field of real estate accounting and registration of rights, had both positive and negative characteristics. Their identification, study, analysis of the main trends will optimize the process of state registration of rights in other new subjects of the Federation, will provide maximum guarantees of rights and legitimate interests of real estate owners.

Materials and methods. This study is based on: 1) the results of the survey of Crimeans conducted by the authors regarding state registration of real estate rights; 2) analysis of decisions of the Crimean courts on real estate cases; 3) a set of such methods of scientific cognition as: the dialectical method, which allowed to link the theory of civil law and judicial practice; the formal legal method allowed to analyze legislative norms; the systematic method made it possible to consider the institute of state registration of ownership of real estate as a system with internal unity and relationships with other institutions of law.

Results of the study. Registration of real estate in the new subjects - the federal city of Sevastopol and the Republic of Crimea, in 2014-2016 had significant features. The formation of sectoral state bodies and legislation was actively underway, which fixed a convenient and low-cost procedure for owners. Thus, the title documents issued in Ukraine were recognized as indefinite, re-registration of ownership of real estate was not required, applicants were exempt from paying state duty. At the same time, at the initial stage, this process took place with certain difficulties, which were associated with the lack of proper sectoral legislation; the legal vacuum that existed in this area (often "lawlessness") at the time of the Ukrainian state; legal illiteracy of the population; the widespread lack of title documents or state registration of rights under the legislation of Ukraine; the need for judicial recognition of property rights, which entailed a huge burden on the courts, which

were also in the process of switching to Russian legislation. The process was significantly complicated by the ownership of foreign nationals of numerous real estate objects located on border areas, which is prohibited by Russian legislation. In addition, before the formation of agencies of tutorship and guardianship in the region, state registration of transactions with the property of wards was impossible. There were difficulties with the registration of the rights of heirs. There was no proper accounting and maintenance of archives in the Bureau of Technical Inventory (BTI). Due to the fact that during 2015-2016, the State Registry of Crimea actively built interdepartmental interaction with other state bodies, notary, BTI, introduced digital services, the provision of public services for the registration of real estate rights has become a clear, highly organized and low-cost process for owners.

Discussion and conclusion. The transformation of the legal space of Sevastopol and the Republic of Crimea with regard to reunification with Russia is the first such experience in the history of our state. Certain negative aspects in the field of state registration of real estate rights were mostly overcome during 2014-2016. The introduction of digital services and the established interagency interaction brought this process to the existing level in other Russian regions. Experience of state registration of real estate rights obtained in 2014-2022 on the territory of Crimea, should undoubtedly be used when carrying out appropriate procedures on the territories of other new subjects of the Federation, which will facilitate the protection of the rights and legitimate interests of owners to the highest possible extent.

Olga G. Grigorieva,
Doctor of Sciences in Law, Professor,
Department of State Regulation,
MGIMO University,
Moscow, Russia

Vsevolod V. Naumkin,
4th year student, MGIMO University,
Moscow, Russia

Ключевые слова:

государственная регистрация;
недвижимость; субъект Федерации;
Севастополь; Республика Крым

Keywords:

state registration; real estate; federal subject;
Sevastopol; Republic of Crimea

References:

1. Aksenov C., Pereregistraciya nedvizhimogo imushchestva v Krymu ne trebuetsya [Re-registration of real estate in Crimea is not required]. URL: <https://rk.gov.ru>.
2. Plotnikova I., 2015. Osobennosti pravovogo regulirovaniya i zashchity konstitucionnogo prava chastnoj sobstvennosti v Respublike Krym i gorode Sevastopole. [Features of legal regulation and protection of the constitutional right of private property in the Republic of Crimea and the city of Sevastopol]. *Vestnik SGYUA [Bulletin of the Saratov State Law Academy]*. № 5 (106).
3. Smal' I. Chislo zemel'nyh uchastkov, prinadlezhashchih inostrancam na prigranichnyh territoriyah v Krymu, postepenno umen'shaetsya. [The number of land plots owned by foreigners in the border areas in Crimea is gradually decreasing]. URL: <https://gkreg.rk.gov.ru>.
4. Spiridonov A. V Respublike Krym vpervye vydana arhivnaya kopiya uteryannogo ukrainskogo pravoustanavlivayushchego dokumenta na nedvizhimost'. [For the first time, the Republic of Crimea was issued an archival copy of the lost Ukrainian title document for real estate]. URL: <https://gkreg.rk.gov.ru>.
5. Spiridonov A. Bolee 500 krymchan оформили в Goskomregistre право собственности на свои строения по «dachnoj amnistii». [More than 500 Crimeans registered the ownership of their buildings in the State Register under the "dacha amnesty"]. URL: <https://gkreg.rk.gov.ru>.