

Приложение
к Распоряжению Президента
Приднестровской Молдавской Республики
от 4 мая 2011 года N 365рп

Проект

ЗАКОН ПРИДНЕСТРОВСКОЙ МОЛДАВСКОЙ РЕСПУБЛИКИ

О внесении изменения в Закон
Приднестровской Молдавской Республики от 10 июля 2002 года
N 151-З-III

"О лицензировании отдельных видов деятельности"

Статья 1. Внести в Закон Приднестровской Молдавской Республики от 10 июля 2002 года N 151-З-III "О лицензировании отдельных видов деятельности" (САЗ 02-28) с изменениями и дополнениями, внесенными законами Приднестровской Молдавской Республики от 23 апреля 2003 года N 269-ЗИ-III (САЗ 03-17), от 27 июня 2003 года N 296-ЗД-III (САЗ 03-26), от 7 июля 2003 года N 306-ЗИ-III (САЗ 03-28), от 28 октября 2003 года N 344-ЗД-III (САЗ 03-44), от 20 февраля 2004 года N 393-ЗД-III (САЗ 04-8), от 29 апреля 2005 года N 560-ЗД-III (САЗ 05-18), от 1 августа 2005 года N 604-ЗИ-III (САЗ 05-32), от 7 октября 2005 года N 638-ЗД-III (САЗ 05-41), от 9 марта 2006 года N 6-ЗИ-IV (САЗ 06-11), от 12 июня 2007 года N 23-ЗИД-IV (САЗ 07-25), от 29 августа 2008 года N 537-ЗИ-IV (САЗ 08-34), от 17 ноября 2008 года N 585-ЗИД-IV (САЗ 08-46), от 9 января 2009 года N 638-ЗД-IV (САЗ 09-2), от 9 июня 2009 года N 767-ЗИ-IV (САЗ 09-24), от 6 августа 2009 года N 828-ЗИД-IV (САЗ 09-32), следующее изменение:

подпункт 7 подпункта "а" пункта 1 статьи 18 изложить в следующей редакции:

"7) техническая инвентаризация (в том числе и паспортизация) строений и домовладений; проведение экспертиз по технической инвентаризации строений и объектов жилищно-коммунального хозяйства; определение размеров строений и домовладений".

Статья 2. Настоящий Закон вступает в силу со дня, следующего за днем его официального опубликования.

ПОЯСНИТЕЛЬНАЯ ЗАПИСКА

к проекту Распоряжения Президента Приднестровской Молдавской Республики "О проекте Закона Приднестровской Молдавской Республики "О внесении изменения в Закон Приднестровской Молдавской Республики от 10 июля 2002 года N 151-3-III "О лицензировании отдельных видов деятельности"

Настоящий проект закона разработан для упорядочения отношений, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество. По своей сути проект направлен на устранение существующих сегодня правовых коллизий и не реализуемых норм в законодательстве Приднестровской Молдавской Республики. Так, в соответствии с пунктом 1 статьи 142 Гражданского кодекса Приднестровской Молдавской Республики право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре учреждениями юстиции. Регистрации подлежат: право собственности, право хозяйственного ведения, право оперативного управления, право пожизненного наследуемого владения, право долгосрочного пользования, ипотека, сервитуты, а также иные права в случаях, предусмотренных Кодексом и иными законами.

Правовая регистрация объектов недвижимости в соответствии с Гражданским кодексом производится органом государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней. Данный вид деятельности не может быть передан в ведение частных лиц в порядке либерализации, так как является непосредственной функцией государства и в соответствии со статьей 56 Конституции ПМР может осуществляться только государственными органами.

Кроме государственной регистрации прав на недвижимое имущество, может осуществляться специальная регистрация или учет отдельных видов недвижимого имущества, технический учет, техническая инвентаризация объектов недвижимости. Гражданский кодекс Приднестровской Молдавской Республики в пункте 2 статьи 142 отсылает к соответствующему законодательному акту, определяющему порядок специальной регистрации и учета объектов недвижимости, который на сегодняшний день в Приднестровской Молдавской Республике отсутствует. Технический учет объектов недвижимости используется для целей удостоверения факта возникновения, существования или прекращения существования объектов недвижимости независимо от их принадлежности, то есть без установления на них вещных прав физических и юридических лиц. Техническая инвентаризация - это указание признаков конкретного объекта недвижимости, на основании которых объект может быть выделен из массы однородных вещей с последующим цифровым выражением ряда его характеристик (в основном пространственно-географических) по установленной схеме.

Технический учет объектов недвижимости осуществляется по инициативе правообладателя путем проведения их технической инвентаризации, присвоения инвентарного и реестрового номеров, определения их инвентаризационной стоимости, внесения информации на определенную дату в Единый реестр технического учета и инвентаризации объектов недвижимости. Техническую инвентаризацию объектов недвижимости вправе осуществлять любые организации в предпринимательских целях.

Таким образом, не следует отождествлять правовой учет, технический учет и техническую инвентаризацию объектов недвижимости. В то же время, в подпункте 7) подпункта а) пункта 1 статьи 18 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 10 июля 2002 года N 151-3-III "О лицензировании отдельных видов деятельности" (САЗ 02-28) в качестве лицензируемого вида деятельности, который вправе осуществлять любой хозяйствующий субъект, определена деятельность по учету, правовой регистрации строений и домовладений.

Таким образом, указанная норма Закона Приднестровской Молдавской Республики "О лицензировании отдельных видов деятельности" смешивает полномочия и обязанности органа государственной регистрации прав на недвижимость и сделок с ней и предпринимательскую деятельность хозяйствующих субъектов, получивших лицензию.

Следует отметить, что в данной сфере правового регулирования в Российской Федерации действует Федеральный закон Российской Федерации от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (с последующими изменениями и дополнениями) (далее по тексту - Федеральный закон "О государственном кадастре недвижимости"). Данный закон

изменил сложившуюся в Российской Федерации систему учета объектов недвижимого имущества. После вступления его в действие, технический учет зданий, строений, сооружений и государственный кадастровый учет земельных участков заменен единым государственным кадастровым учетом недвижимого имущества, который осуществляется специально уполномоченным органом. В результате государственного кадастрового учета в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения о недвижимом имуществе, которые подтверждают существование такого недвижимого имущества с уникальными характеристиками. Кроме того, в нем регламентируется порядок выполнения кадастровых работ уполномоченными лицами (кадастровыми инженерами) по обеспечению подготовки документов, содержащих необходимые для осуществления кадастрового учета сведения о недвижимом имуществе, подлежащем кадастровому учету.

Согласно статье 3 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" кадастровый учет и ведение государственного кадастра недвижимости осуществляются федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным в области государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастрового учета и ведения государственного кадастра недвижимости (далее по тексту - орган кадастрового учета).

Предусмотренные Федеральным законом "О государственном кадастре недвижимости" полномочия органа кадастрового учета, за исключением полномочий, предусмотренных статьей 30 настоящего Федерального закона (Государственный реестр кадастровых инженеров), на основании решений данного органа вправе осуществлять подведомственные ему государственные бюджетные учреждения. В целях применения установленных настоящим Федеральным законом правил наделенные в соответствии с такими решениями соответствующими полномочиями указанные государственные бюджетные учреждения считаются органами кадастрового учета. При этом соответствующие положения настоящего Федерального закона применяются к указанным государственным бюджетным учреждениям постольку, поскольку иное не вытекает из существа соответствующих правоотношений.

Принимая во внимание практику Российской Федерации, настоящий проект закона направлен на исключение из либерализованных видов деятельности тех из них, которые могут быть отнесены исключительно к функциям государства. Ведение общегосударственного кадастра недвижимости должно быть исключительной прерогативой государства, данные технического учета должны быть составляющей Единого реестра технического учета и инвентаризации объектов недвижимости, находящегося в ведении соответствующего государственного органа.

Кроме того, из данного вида лицензируемой деятельности исключена оценка недвижимого имущества, поскольку она в соответствии с подпунктом 18) пункта 1 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 10 июля 2002 года N 151-3-III "О лицензировании отдельных видов деятельности" (САЗ 02-28) и статьи 4 Закона Приднестровской Молдавской Республики от 19 марта 2004 г. N 400-3-III "Об оценочной деятельности в Приднестровской Молдавской Республике" (САЗ 04-12) уже выделена в самостоятельную разновидность предпринимательской деятельности, осуществляемой организациями, получившими лицензию на осуществление оценочной деятельности, в соответствии с критериями, установленными нормами вышеназванного специального закона, определяющего порядок осуществления оценочной деятельности в Приднестровской Молдавской Республике.

В Российской Федерации кадастровая оценка недвижимости является разновидностью оценочной деятельности. Определение кадастровой стоимости объектов недвижимости осуществляется оценщиками в соответствии с требованиями Федерального закона от 29 июля 1998 года N 135-ФЗ "Об оценочной деятельности в Российской Федерации", актов уполномоченного федерального органа, осуществляющего функции по нормативно-правовому регулированию оценочной деятельности, стандартов и правил оценочной деятельности, регулирующих вопросы определения кадастровой стоимости

Целью принятия данного законопроекта является упорядочение общественных отношений, связанных с регистрацией прав на недвижимое имущество.

Принятие предлагаемых изменений и дополнений не потребует внесения изменений в действующие законодательные акты.

Принятие настоящего законопроекта не потребует дополнительных расходов из республиканского и (или) местных бюджетов.

В Российской Федерации техническая инвентаризация (в том числе и паспортизация) строений и домовладений; проведение экспертиз по технической инвентаризации строений и объектов жилищно-коммунального хозяйства; определение размеров строений и домовладений в соответствии с ФЗ от 8 августа 2001 года N128-ФЗ "О лицензировании отдельных видов деятельности" не является лицензируемым видом деятельности.

Министр юстиции
Приднестровской Молдавской Республики

С.Степанов

Сравнительная таблица к проекту
Закона Приднестровской Молдавской Республики "О внесении изменения в Закон Приднестровской Молдавской Республики от 10 июля 2002 года N 151-3-III "О лицензировании отдельных видов деятельности"

Действующая редакция	Редакция Проекта
<p>1. В соответствии с настоящим Законом лицензированию подлежат следующие виды деятельности (за исключением случаев осуществления данных видов деятельности хозяйствующим субъектом сертифицированным или аккредитованным):</p> <p>а) занятие которыми предполагает специальную форму отчетности и которые могут осуществляться только хозяйствующими субъектами в форме юридического лица:</p> <p>1).....</p> <p>2).....</p> <p>.....</p> <p>7) учет, правовая регистрация и техническая инвентаризация (в том числе и паспортизация) строений и домовладений; проведение экспертиз по технической инвентаризации строений и объектов жилищнокоммунального хозяйства; оценка и определение размеров строений и домовладений, деятельность по постановке на учет документов на право владения строениями;</p>	<p>1. В соответствии с настоящим Законом лицензированию подлежат следующие виды деятельности (за исключением случаев осуществления данных видов деятельности хозяйствующим субъектом сертифицированным или аккредитованным):</p> <p>а) занятие которыми предполагает специальную форму отчетности и которые могут осуществляться только хозяйствующими субъектами в форме юридического лица:</p> <p>1).....</p> <p>2).....</p> <p>.....</p> <p>7) техническая инвентаризация (в том числе и паспортизация) строений и домовладений; проведение экспертиз по технической инвентаризации строений и объектов жилищно - коммунального хозяйства; определение размеров строений и домовладений;</p>