

Департамент недвижимости Минэкономразвития России в рамках компетенции рассмотрел обращение относительно осуществления государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности, и не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем по существу обращения полагаем возможным отметить следующее.

В силу части 2 статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) орган государственной власти или орган местного самоуправления в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном статьей 18 Закона № 218-ФЗ.

Заявление о государственной регистрации прав в данном случае в качестве заявителя должно быть заполнено, подписано и представлено в орган регистрации прав соответствующим органом государственной власти (органом местного самоуправления), но от имени (в качестве представителя) лица, чье право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникает на основании акта данного органа государственной власти (органа местного самоуправления) либо сделки с данным органом государственной власти (органом местного самоуправления).

При подаче соответствующим органом государственной власти (органом местного самоуправления) в случае, указанном в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, заявления о государственной регистрации прав:

такое заявление подписывается данным органом государственной власти (органом местного самоуправления) (его представителем);

в таком заявлении заполняется реквизит 7 «Сведения о правообладателе» (в нем должны быть указаны сведения о соответствующем физическом или юридическом лице, право которого (ограничение права или обременение объекта недвижимости в пользу которого) регистрируется);

в заявлении заполняется реквизит 8.1.2 «Сведения о представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта, об ином лице, указанном в статье 15 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» – юридическом лице (в том числе органе государственной власти, ином государственном органе, органе местного самоуправления)» (в нем должны быть указаны сведения о соответствующем органе государственной власти, органе местного самоуправления). При этом в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя следует указывать часть 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ и реквизиты соответствующих акта (сделки) органа государственной власти (органа местного самоуправления), изданного (принятого, заключенной) в отношении представляемого лица.

Если в случае, указанном в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, осуществляется государственная регистрация перехода права, то орган государственной власти (орган местного самоуправления) также должен представить от своего имени (или от имени представляемого им публичного образования) заявление о государственной регистрации перехода права.

Закон № 218-ФЗ не требует в случае, указанном в части 2 его статьи 19, присутствия физического или юридического лица, право которого, ограничение права или обременение объекта недвижимости в пользу которого возникают на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, при представлении данным органом в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав этого лица.

При этом норма части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ направлена на реализацию пункта 2.9 плана мероприятий («дорожной карты») «Повышение качества

государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», утвержденного распоряжением Правительства Российской Федерации от 1 декабря 2012 г. № 2236-р, предусматривающего установление в случаях, когда одной из сторон договорных отношений выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления (приватизация, договоры аренды государственного или муниципального недвижимого имущества и др.), требования о представлении документов для соответствующей регистрации прав только этими органами без участия заявителей.

Относительно уплаты государственной пошлины в случае представления заявления о государственной регистрации права, ограничения права на недвижимое имущество или обременения объекта недвижимости, возникающего на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в том числе сделки, совершенной на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, соответствующим органом государственной власти или органом местного самоуправления, даны разъяснения Минфином России в письмах от 2 декабря 2015 г. № 03-05-04-03/70406 и от 25 мая 2016 г. № 03-05-06-03/29946.

При этом в силу части 7 статьи 18 Закона № 218-ФЗ представление документа, подтверждающего внесение государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав, вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав не требуется; заявитель вправе представить такой документ по собственной инициативе.

Если на момент представления заявления о государственной регистрации права и прилагаемых к нему документов государственная пошлина не уплачена и необходимость ее уплаты предусмотрена частью второй Налогового кодекса Российской Федерации, заявителю одновременно с уведомлением о приеме таких документов, предусмотренным частью 17 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, выдается (направляется) информация, содержащая уникальный идентификатор платежа для уплаты государственной пошлины, с указанием даты, до которой необходимо уплатить государственную пошлину (пункт 6 Порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество

и прилагаемых к нему документов, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 26 ноября 2015 г. № 883).

В свою очередь, в силу пункта 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав обязан возвратить заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и документы, прилагаемые к нему, без рассмотрения, если информация об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав по истечении пяти дней с даты подачи соответствующего заявления отсутствует в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах и документ об уплате государственной пошлины не был представлен заявителем.

Возврат прилагаемых к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав документов без рассмотрения по основанию, указанному в пункте 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ, осуществляется в течение трех рабочих дней по истечении срока, указанного в пункте 3 данной статьи (часть 2 статьи 29 Закона №218-ФЗ).

В соответствии с частью 13 статьи 29 Закона № 218-ФЗ документы, подлежащие выдаче после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, выдаются правообладателю - физическому лицу или его представителю при наличии у последнего нотариально удостоверенной доверенности, подтверждающей его полномочия на получение таких документов, если иное не установлено федеральным законом.

Порядок и способы уведомления заявителей о ходе оказания услуги по осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены приказом Минэкономразвития России от 16 марта 2016 г. № 137. При этом, как представляется, заявителем (органом государственной власти или органом местного самоуправления) в заявлении может быть указан адрес электронной почты лица, чье право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникает на основании акта данного органа государственной власти (органа местного самоуправления) либо сделки с данным органом государственной власти (органом местного самоуправления).

Заместитель директора
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий