

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) в рамках компетенции рассмотрел обращение относительно применения статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации недвижимости) при осуществлении государственной регистрации прав на объекты недвижимости 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 соответствии со статьей 8 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) гражданские права и обязанности возникают из договоров и иных сделок, актов государственных органов и органов местного самоуправления, а также других оснований.

Статьей 131 ГК установлено, что право собственности и другие вещные права на недвижимые вещи, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в едином государственном реестре органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и сделок с ней.

При этом сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 153 ГК). Договором признается соглашение двух или нескольких лиц об установлении, изменении или прекращении гражданских прав и обязанностей. К договорам применяются правила о двух- и многосторонних сделках, предусмотренные главой 9 ГК (статья 420 ГК).

Таким образом, договор аренды объекта недвижимости является сделкой, на основании которой возникает ограничение права. Соответственно, если такая сделка заключается (совершается) органом государственной власти (органом местного самоуправления), то на такой орган в соответствии с частью 2 статьи 19 Закона о регистрации недвижимости возлагается обязанность направлять в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации договора аренды объекта недвижимости.

Частью 2 статьи 19 Закона о регистрации недвижимости установлено, что 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 о регистрации недвижимости.

Указанные положения направлены 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.

Следует отметить, что в силу статьи 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК) представление письменных разъяснений налоговым органам, налогоплательщикам, ответственным участникам консолидированной группы налогоплательщиков, плательщикам сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах отнесено к полномочиям Министерства финансов Российской Федерации.

Так согласно письму Минфина России от 25 мая 2016 г. № 03-05-06-03/29946:

в соответствии с пунктом 1 статьи 333.17 НК РФ плательщиками государственной пошлины признаются организации и физические лица, обращающиеся за совершением юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 «Государственная пошлина» НК РФ;

в случае если с заявлением о государственной регистрации договора аренды обращается одна из сторон этого договора, то размер государственной пошлины за государственную регистрацию данного договора аренды зависит от правового статуса обращающейся стороны (физическое лицо или организация).

в случае обращения органа государственной власти или органа местного

самоуправления с заявлением о государственной регистрации договора аренды земельного участка, находящегося в государственной (муниципальной) собственности, плательщиком государственной пошлины должен выступать орган государственной власти или орган местного самоуправления, который на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 НК освобожден от уплаты государственной пошлины за совершение указанного действия;

в случае одновременного обращения при совершении указанного юридически значимого действия органа государственной власти или органа местного самоуправления, освобожденного от уплаты государственной пошлины, и арендатора на основании пункта 2 статьи 333.18 НК размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты в соответствии с главой 25.3 НК.

Дополнительно отмечаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

А.И. Бутовецкий