В соответствии с пунктом 2 статьи 19 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закона) 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 статье й 18
Закона.

Данные положения Закона направлены на реализацию 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», утвержденной распоряжением Правительства Российской Федерации от 01.12.2012 № 2236-р, предусматривающей установление в случаях, когда одной из сторон договорных отношений (приватизация, договоры аренды государственного или муниципального недвижимого имущества и др.) выступает орган государственной власти или орган местного самоуправления, требования о представлении документов для соответствующей регистрации прав только этими органами без участия заявителей.

Таким образом, в случае если на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, 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, государственной регистрации подлежит переход права на объект недвижимого имущества, органом государственной власти (органом местного самоуправления) должны быть поданы два заявления по форме в соответствии с
приложением № 1 к приказу Минэкономразвития России от 08.12.2015
№ 920 «Об утверждении форм заявления о государственном кадастровом учёте недвижимого имущества…»: о государственной регистрации перехода права (от имени данного органа) и о государственной регистрации права физического или юридического

лица.

При этом, при заполнении второго заявления в реквизитах «Сведения о правообладателе - физическом лице» либо ««Сведения о правообладателе - юридическом лице» должны быть указаны сведения о соответствующем физическом или юридическом лице, право которого (ограничение прав в пользу которого) регистрируется.

В реквизите «Сведения о представителе правообладателя, стороны сделки, лица, в пользу которого устанавливается ограничение права или обременение объекта» указываются сведения о соответствующем органе государственной власти, органе местного самоуправления, представляющем документы на государственную регистрацию. При этом в качестве реквизитов документа, подтверждающего полномочия представителя правообладателя, следует указывать п. 2 ст. 19 Закона и реквизиты акта (сделки) органа государственной власти, органа местного самоуправления, изданного (принятого, заключенного) в отношении представляемого лица.

В случае если государственной регистрации подлежит сделка с органом государственной власти (органом местного самоуправления), в том числе сделка, совершенная на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления, представление документов возможно от имени соответствующего органа в форме электронных документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта.

Кроме того, согласно статьи 17 Закона за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее – НК РФ).

При этом согласно пунктам 1, 8 статьи 45 НК РФ налогоплательщик обязан самостоятельно исполнить обязанность по уплате налога, если иное не предусмотрено законодательством о налогах и сборах.

На основании п. 1 ст. 26 НК РФ налогоплательщик может участвовать в отношениях, регулируемых законодательством о налогах и сборах, через законного или уполномоченного представителя, если иное не предусмотрено НК РФ.

В соответствии со статьями 27, 29 НК РФ:

законными представителями налогоплательщика - организации признаются лица, уполномоченные представлять указанную организацию на основании закона или ее учредительных документов;

законными представителями налогоплательщика - физического лица признаются лица, выступающие в качестве его представителей в соответствии с гражданским законодательством Российской Федерации;

уполномоченным представителем налогоплательщика признается физическое или юридическое лицо, уполномоченное налогоплательщиком представлять его интересы в отношениях с налоговыми органами (таможенными органами), иными участниками отношений, регулируемых законодательством о налогах и сборах.

Полагаем, что в рассматриваемом случае уполномоченный орган государственной власти или орган местного самоуправления, представляя заявление о государственной регистрации, например, права собственности физического лица, действует как наделенный соответствующими полномочиями законом представитель лица, в интересах которого совершается соответствующее юридически значимое действие (государственная регистрация), то есть соответствующего плательщика государственной пошлины.

Таким образом, во исполнение пункта 2 статьи 19 Закона заявления и документы на государственную регистрацию прав представляются органом государственной власти или органом местного самоуправления в отношении себя и в отношении лица, в пользу которого вынесен распорядительный акт (совершена сделка), с оплатой государственной пошлины.

Вместе с тем следует отметить, что указанная обязанность по представлению соответствующих документов органами местного самоуправления Волгоградской области до настоящего времени исполняется не в полном объеме.

Так, например, в соответствии с частью 4 статьи 40 Закона при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест.

Неисполнение органами местного самоуправления вышеуказанных норм закона приводит к тому, что в Едином государственном реестре недвижимости отсутствуют сведения о многоквартирном жилом доме и, как следствие, отсутствуют сведения о квартирах, входящих в его состав.

Данное обстоятельство препятствует гражданам в реализации их законных прав на осуществление государственной регистрации прав собственности на квартиры в рамках участия в долевом строительстве.

Приведенный выше пример практики, влекущей необходимость одностороннего обращения органов власти в регистрирующий орган по вопросам кадастрового учета и регистрации прав, не единичен.

На основании изложенного убедительно просим представителей органов государственной власти и местного самоуправления, принимающих решения о предоставлении прав на недвижимость гражданам и юридическим лицам, обеспечить исполнение требований, установленных пунктом 1 статьи 19 Закона о регистрации в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Волгоградской области.