

Вопрос-ответ:

Отвечает начальник Белозерского отдела – Мошкина Е.В.

Одним из первых и часто задаваемых вопросов - какие документы необходимы для осуществления государственной регистрации прав на здания или сооружения, созданные на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства?

В соответствии со статьей 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» садовый земельный участок – это земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения жилого строения без права регистрации проживания в нем и хозяйственных строений и сооружений).

В силу пункта 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК) выдача разрешения на строительство не требуется в том числе в случае строительства на земельном участке, предоставленном для ведения садоводства, дачного хозяйства. С 01.01.2017 вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), согласно части 10 статьи 40 которого государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание или сооружение, для строительства которых в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство, осуществляются на основании:

-технического плана таких объектов недвижимости;

-и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены такие объекты недвижимости, или документа, подтверждающего в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации возможность размещения таких созданных сооружений, без предоставления земельного участка или установления сервитута. Статьей 24 Закона № 218-ФЗ установлены требования к техническому плану, в соответствии с частью 11 которой, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 названной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости; в отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка.

Формы и требования к подготовке технического плана здания, а также декларации об объекте недвижимости, подготавливаемых с 01.01.2017, утверждены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953.

В соответствии с частью 1 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 218-ФЗ порядке.

В силу частей 4, 14, 15 статьи 18 Закона № 218-ФЗ в случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе посредством личного обращения необходимо предъявить документ, удостоверяющий личность лица обратившегося за осуществлением государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав; к заявлению о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав прилагается документ, подтверждающий соответствующие полномочия представителя заявителя (если с заявлением обращается его представитель).

Согласно статье 17 Закона № 218-ФЗ за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации. На основании подпункта 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, уплачивается в размере 350 рублей.

2. Подлежит ли нотариальному удостоверению договор, по которому объект недвижимости приобретает в долевую собственность?

В соответствии с пунктом 3 статьи 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК) в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена (аналогичная норма содержится в пункте 2 статьи 163 ГК). Если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность (пункт 3 статьи 163 ГК).

Федеральным законом от 02.06.2016 № 172-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 172-ФЗ) внесены изменения в Закон о регистрации, в соответствии с которыми:

сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению (пункт 1 статьи 24 Закона о регистрации), за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда (пункт 4 статьи 24 Закона о регистрации);

сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях опеки, а также сделки по отчуждению недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным, подлежат нотариальному удостоверению (пункт 2 статьи 30 Закона о регистрации).

В соответствии со статьей 130 ГК к недвижимым вещам (недвижимое имущество, недвижимость) относятся земельные участки, участки недр и все, что прочно связано с землей, то есть объекты, перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, в том числе здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, помещения.

Доля в праве собственности – это имущественное право, она определяется в праве общей собственности, но не в самой недвижимой вещи. Имущественные права являются самостоятельным (отличным от недвижимого имущества) видом объектов гражданских прав.

Согласно статье 244 ГК:

имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности;

общая собственность возникает при поступлении в собственность двух или нескольких лиц имущества, которое не может быть разделено без изменения его назначения (неделимые вещи) либо не подлежит разделу в силу закона.

Вещь, раздел которой в натуре невозможен без разрушения, повреждения вещи или изменения ее назначения и которая выступает в обороте как единый объект вещных прав, является неделимой вещью и в том случае, если она имеет составные части (статья 133 ГК). Выдел доли в натуре невозможен, если он не допускается законом или влечет несоразмерный ущерб имуществу (статья 252 ГК).

Единоличный собственник неделимой вещи распоряжается самой вещью.

Соответственно, при отчуждении продавцом всего принадлежащего ему объекта недвижимости (в целом) в собственность нескольким покупателям такой договор купли-продажи не подлежит нотариальному удостоверению (если не осуществляется отчуждение недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным), поскольку осуществляется распоряжение объектом недвижимости, а не долей в праве общей собственности на него.

При этом, как представляется, возможна ситуация, когда по договору купли-продажи объект недвижимости приобретает в общую долевую собственность супругов, соответственно, такой договор можно рассматривать как договор, содержащий элементы брачного договора, и требовать его заключения в нотариальной форме, если стороны в договоре указали, что данный договор заключен в том числе в соответствии с нормами Семейного кодекса Российской Федерации, в частности, его статей 41, 42, в нем явно выражена воля супругов на изменение установленного законом режима совместной собственности, определен порядок пользования имуществом, находящимся в долевой собственности, и его раздела в случае расторжения брака.