

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 14 марта 2017 г. N ОГ-Д23-2633

О ПОРЯДКЕ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ ПРАВ НА НЕДВИЖИМОЕ ИМУЩЕСТВО

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение относительно порядка государственной регистрации прав на недвижимое имущество, в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

При этом отмечаем, что решение о государственной регистрации, о приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

1. По вопросу о представлении нотариально удостоверенного согласия супруги при приобретении земельного участка, на котором расположено здание, находящееся в собственности у приобретателя земельного участка.

В соответствии с положениями пункта 15 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в том числе в случае, если в представленных документах отсутствует подтверждение наличия в случаях, предусмотренных федеральным законом, согласия на совершение сделки, подлежащей государственной регистрации или являющейся основанием для государственной регистрации права, ограничения или обременения права, третьего лица, органа юридического лица, государственного органа или органа местного самоуправления, если из федерального закона следует, что такая сделка ничтожна.

В силу пункта 3 статьи 35 Семейного кодекса Российской Федерации (далее - СК РФ) для заключения одним из супругов сделки по распоряжению имуществом, права на которое подлежат государственной регистрации, сделки, для которой законом установлена обязательная нотариальная форма, или сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации, необходимо получить нотариально удостоверенное согласие другого супруга.

Таким образом, непредставление для государственной регистрации прав согласия третьих лиц на совершение сделки в случаях, когда его отсутствие не влечет ничтожность такой сделки, не может являться основанием для приостановления государственной регистрации прав.

Исходя из изложенного, учитывая положения статьи 35 СК РФ, а также рассматриваемую ситуацию, при которой один из супругов намеревается по договору приобрести в собственность земельный участок, на котором расположено здание, находящееся в собственности у приобретателя земельного участка, получение нотариально удостоверенного согласия другого супруга, не требуется.

2. 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 сообщаем следующее.

В соответствии с частью 2 статьи 19 Закона N 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 N 218-ФЗ.

Согласно статье 11 Закона N 218-ФЗ за государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с законодательством Российской Федерации о налогах и сборах.

Исходя из положений статей 333.16, 333.17 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ) государственная пошлина - это сбор, взимаемый с лиц, указанных в статье 333.17 НК РФ, при их обращении в государственные органы, органы местного самоуправления, иные органы и (или) к должностным лицам, которые уполномочены в соответствии с законодательными актами Российской Федерации, законодательными актами субъектов Российской Федерации и нормативными правовыми актами органов местного самоуправления, за совершением в отношении этих лиц юридически значимых действий, предусмотренных главой 25.3 НК РФ, за исключением действий, совершаемых консульскими учреждениями Российской Федерации.

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; правила, предусмотренные названной статьей, применяются также в отношении сборов, пеней, штрафов и распространяются на плательщиков сборов, налоговых агентов и ответственного участника консолидированной группы налогоплательщиков.

На основании пункта 1 статьи 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.

В случае, когда государственная регистрация права, ограничения (обременения) права на недвижимое имущество, возникающего на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, осуществляется на основании заявления соответствующего органа государственной власти или органа местного самоуправления, такой орган, 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.

Следует отметить, что в силу статьи 34.2 НК РФ 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.

Минфин России в письме от 2 декабря 2015 г. N 03-05-04-03/70406 высказал следующую позицию.

На основании пунктов 1 и 8 статьи 45 НК РФ плательщик сбора (государственной пошлины) обязан самостоятельно исполнить обязанность по уплате сбора (государственной пошлины).

Согласно правовой позиции Конституционного Суда Российской Федерации, изложенной в Определении Конституционного Суда Российской Федерации от 22 января 2004 г. N 41-О, представительство в налоговых правоотношениях означает совершение представителем действия от имени и за счет собственных средств налогоплательщика (плательщика сбора) - представляемого лица.

Следовательно, по правовому смыслу отношений по представительству платежные документы на уплату налога (сбора) должны исходить от налогоплательщика (плательщика сбора) и быть подписаны им

самим, и уплата соответствующих сумм должна производиться за счет средств налогоплательщика (плательщика сбора), находящихся в его свободном распоряжении, то есть за счет его собственных средств.

Исходя из изложенного можно сделать вывод о том, что обязанность по уплате государственной пошлины возлагается на лицо, в отношении которого совершаются юридически значимые действия.

Аналогичный вывод содержится также в письме Минфина России от 25 мая 2016 г. N 03-05-06-03/29946. При этом в данном письме также рассматривается ситуация с государственной регистрацией договора аренды, при которой осуществляется одно юридически значимое действие - государственная регистрация сделки - в отношении обеих сторон договора, в связи с чем к данной ситуации, как указано в комментируемом письме, подлежат применению положения пункта 2 статьи 333.18 НК РФ.

Дополнительно обращаем внимание, 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.
