

Обращение заявителя

Уважаемый !

С 1 января 2019 года вступает в силу Федеральный закон от 29 июня 2017 года №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон № 217-ФЗ). Указанным законом упраздняются такие формы некоммерческих объединений граждан как дачные некоммерческие партнерства – с 1 января 2019 года, учитывая положения статьи 54 Федерального закона №217-ФЗ, ко всем дачным некоммерческим партнерствам будут применяться нормы данного закона о садовых некоммерческих товариществах.

Частью 1 статьи 25 Федерального закона № 217-ФЗ предусмотрено, что все имущество общего пользования, расположенное в границах садоводства, являющееся недвижимым имуществом, созданное (создаваемое), приобретенное после дня вступления в силу данного закона, будет принадлежать на праве общей долевой собственности лицам, являющимся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади этих участков.

Также, частью 3 статьи 25, частью 15 статьи 54 указанного закона предусмотрено, что по решению общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства и принадлежащее садовой некоммерческой организации на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность граждан, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства, пропорционально площади этих участков. Вопрос о безвозмездной передаче такого имущества в общую долевую собственность граждан должен быть вынесен на рассмотрение общего собрания членов садоводческого некоммерческого товарищества не позднее 1 января 2024 года.

Учитывая, что в настоящий момент за ДНП _____ на праве собственности зарегистрированы такие объекты недвижимого имущества общего пользования как земельный участок с кадастровым номером _____ и нежилое здание (Хозяйственно-бытовое строение) с кадастровым номером _____ расположенные в границах территории нашего дачного объединения (и в будущем возможно приобретение или создание иных объектов недвижимости общего пользования), а также учитывая то, что на нашей территории расположены 197 частных земельных участков, имеющих 197 собственников, у нашей дачной организации возник ряд вопросов по налогообложению имущества, являющегося общей долевой собственностью граждан-садоводов, и о порядке регистрации общей долевой собственности граждан-садоводов на недвижимое имущество общего пользования.

По вопросам налогообложения имущества, являющегося общей долевой собственностью граждан-садоводов, наше дачное некоммерческое партнерство

обратилось в УФНС России по г. Москве. В своем ответе налоговое ведомство разъяснило нам, что обязанность по уплате налогов с недвижимого имущества общего пользования возникнет у граждан-садоводов с момента государственной регистрации их общей долевой собственности на такое общее имущество.

По вопросам регистрации общей долевой собственности граждан-садоводов на недвижимое имущество общего пользования в соответствии с положениями нового Федерального закона № 217-ФЗ наше дачное некоммерческое партнерство обратилось в Управление Росреестра по Москве. Управление Росреестра, ссылаясь на отсутствие практики применения указанного закона, не дало конкретных ответов на поставленные вопросы.

В связи с изложенным, учитывая, что Минэкономразвития России является органом нормативно-правового регулирования в сфере регистрации недвижимости, просим на примере нашего дачного некоммерческого партнерства разъяснить следующие вопросы о регистрации общей долевой собственности граждан-садоводов на недвижимое имущество общего пользования.

Подлежит ли непосредственной регистрации право граждан-садоводов на их доли в имуществе общего пользования садоводческой организации, и вносится ли запись о таком праве общей долевой собственности в Единый государственный реестр недвижимости?

Если право общей долевой собственности граждан-садоводов подлежит регистрации и внесению в ЕГРН, то каков порядок регистрации такого права?

Кто непосредственно должен будет являться заявителем при регистрации такого права? И в частности в нашем случае, должны ли все 197 собственников земельных участков являться заявителями (все вместе или каждый в отдельности) при регистрации права на доли в имуществе общего пользования садоводческой организации?

В каком порядке и непосредственно на основании каких документов должна определяться доля, принадлежащая каждому гражданину-садоводу, с целью регистрации права общей долевой собственности?

Необходимо ли будет регистрировать в ЕГРН переход доли в праве на общее имущество садоводческой организации от одного гражданина-садовода к другому, например, в случае продажи гражданином-садоводом своего земельного участка? Кто в этом случае должен являться заявителем, и какие непосредственно документы должны быть предоставлены для перехода права на долю в имуществе общего пользования?

Каков размер и порядок уплаты государственной пошлины за регистрацию права общей долевой собственности на имущество общего пользования садоводческой организации?

Письмо №14-12894-ГЕ/18 от 20.12.2018

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 11.12.2018 № Д23и-6603 обращение ДНП _____ учитывая, что копии писем Росреестра от 09.08.2018 № 14-08176-ГЕ/18 (направленное в Минэкономразвития России) и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 30.08.2018 № Д23и-4734 по вопросу, касающемуся особенностей государственной регистрации права общей долевой собственности собственников земельных участков, расположенных в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества, на земельный участок общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, предусмотренных Федеральным законом от 29.07.2017 №217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступающим в силу с 01.01.2019 (далее – Закон 217-ФЗ), были направлены в том числе в территориальные органы Росреестра (письмо Росреестра от 17.09.2018 №14-09401-ГЕ/18), сообщает.

На основании статьи 25 Закона №217-ФЗ:

право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости (далее - Закон о недвижимости) (часть 2);

в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество; передача указанного имущества в соответствии с частью 3 статьи 25 Закона № 217-ФЗ не является дарением (часть 3);

доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок (часть 4);

условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на садовый или огородный земельный участок не сопровождается переходом доли в

праве общей собственности на имущество общего пользования, являются ничтожными (в случае, если собственнику садового или огородного участка принадлежит такая доля) (часть 7).

Учитывая изложенное, если все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение на праве общей собственности недвижимого имущества общего пользования, расположенного в границах указанной территории, принадлежащее садоводческому или огородническому некоммерческому товариществу на праве собственности, государственная регистрация перехода права на соответствующее недвижимое имущество общего пользования к собственникам земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, учитывая положения Закона о недвижимости, на наш взгляд, может быть осуществлена на основании заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности, представленного в орган регистрации прав собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, или их представителем, к которому должен быть приложен в том числе протокол общего собрания членов соответствующего садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества, на котором, учитывая положения части 6 статьи 5 Закона № 217-ФЗ, всеми собственниками указанных земельных участков принято решение о приобретении ими в общую долевую собственность соответствующего недвижимого имущества общего пользования, а также определено лицо, уполномоченное на подачу соответствующего заявления.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Закона о недвижимости (в редакции, вступающей в силу с 01.01.2019) государственная регистрация перехода права на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, одновременно является государственной регистрацией перехода доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах такой территории, если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории.

Учитывая изложенное, полагаем, что государственная регистрация перехода доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества (если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах данной территории), должна осуществляться одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок, расположенный в границах такой территории, отчуждаемый по гражданско-правовой сделке, на основании соответствующих одновременно представленных сторонами договора об отчуждении заявлений (в том числе о государственной регистрации перехода доли в праве общей

долевой собственности) и этого договора, который должен быть представлен не менее чем в двух экземплярах - подлинниках (если он совершен в простой письменной форме).

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее — НК) (статья 17 Закона о недвижимости).

В соответствии с подпунктом 24 пункта 1 статьи 333.33 НК государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, уплачивается в размере 350 рублей.

В этой связи, при отчуждении садового или огородного земельного участка и доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, государственная пошлина физическим лицом уплачивается отдельно в соответствующем размере (по 350 рублей) за каждое юридически значимое действие.

Просим проинформировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по данному вопросу (направить копию ответа заявителю).

Письмо № Д23-6979 от 28.12.2018

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрев Ваше обращение по вопросу осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на имущество общего пользования садоводческого или огороднического некоммерческого товарищества (далее – товарищество) в связи с принятием Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон №217-ФЗ) и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. №452 разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. №437, Минэкономразвития России не наделено

полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Вместе с тем полагаем отметить следующее.

С 1 января 2019 года регулирование вопросов владения, пользования и распоряжения имуществом общего пользования товарищества будет осуществляться в соответствии с положениями статьи 25 Закона № 217-ФЗ, которой предусмотрено следующее:

право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования товарищества, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ);

в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество. Такой способ передачи имущества общего пользования товарищества не является дарением;

доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок;

условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на садовый или огородный земельный участок не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, являются ничтожными (в случае, если собственнику садового или огородного участка принадлежит такая доля).

Учитывая положения статьи 25 Закона № 217-ФЗ и Закона № 218-ФЗ, в случае, если все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение на праве общей долевой собственности недвижимого имущества общего пользования, расположенного в границах указанной территории, принадлежащее товариществу на праве собственности, государственная регистрация перехода права на соответствующее недвижимое имущество общего пользования к собственникам земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, может быть осуществлена на основании заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности, представленного

в орган регистрации прав собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, или их представителем, к которому должен быть приложен в том числе протокол общего собрания членов соответствующего товарищества, на котором, учитывая положения части 6 статьи 5 Закона № 217-ФЗ, всеми собственниками указанных земельных участков принято решение с приобретением ими в общую долевую собственность соответствующего недвижимого имущества общего пользования, а также определено лицо, уполномоченное на подачу соответствующего заявления.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Закона № 218-ФЗ (в редакции, вступающей в силу с 1 января 2019 г.) государственная регистрация перехода права на садовый или огородный земельный участок, расположенный в границах территории ведения гражданами садоводства или огородничества для собственных нужд, одновременно является государственной регистрацией перехода доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах такой территории, если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах такой территории.

Учитывая изложенное, Департамент, недвижимости полагает, что государственная регистрация перехода доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества (если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах данной территории), должна осуществляться одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок, расположенный в границах такой территории, отчуждаемый по гражданско-правовой сделке, на основании соответствующих одновременно представленных сторонами договора об отчуждении заявлений (в том числе о государственной регистрации перехода доли в праве общей долевой собственности) и этого договора, который должен быть представлен не менее чем в двух экземплярах-подлинниках (если он совершен в простой письменной форме).

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в соответствии с Налоговым кодексом Российской Федерации (далее — Налоговый кодекс) (статья 17 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с подпунктом 24 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса государственная пошлина за государственную регистрацию права собственности физического лица на земельный участок, предназначенный для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального гаражного или индивидуального жилищного строительства, либо на создаваемый или созданный на таком земельном участке объект недвижимого имущества, уплачивается в размере 350 рублей.

В этой связи, при отчуждении садового или огородного земельного участка и доли в праве общей собственности на имущество общего пользования,

расположенное в границах территории садоводства или огородничества, государственная пошлина физическим лицом уплачивается отдельно в соответствующем размере (по 350 рублей) за каждое юридически значимое действие.