

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 21 июня 2022 г. N 14-5128-ТГ/22**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе ответы/рекомендации на поступившие от территориальных органов Росреестра вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Т.А.ПРОМОВА

Приложение

**ОТВЕТЫ
НА ВОПРОСЫ МЕТОДИЧЕСКОГО ХАРАКТЕРА, ПОСТУПИВШИЕ С ПИСЬМАМИ
ТЕРРИТОРИАЛЬНЫХ ОРГАНОВ РОСРЕЕСТРА**

N п/п	Наименование территориальн ого органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1.	Управление Росреестра по Тульской области Госкомрегистр	от 13.04.2022 N 02-03- 04257СК/22 от 30.05.2022 N 05/1175	О применении статьи 16 Закона N 476-ФЗ.	<p>Законом N 476-ФЗ статья 1 ГрК дополнена пунктом 40, согласно которому дом блокированной застройки - это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.</p> <p>На основании части 1 статьи 16 Закона N 476-ФЗ блок, указанный в действовавшей до дня вступления в силу Закона N 476-ФЗ редакции пункта 2 части 2 статьи 49 ГрК (до 01.03.2022), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона N 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.</p> <p>Учитывая положения частей 3, 4 статьи 16 Закона N 476-ФЗ, если до 01.03.2022 в ЕГРН были внесены сведения о жилых помещениях (квартирах) в жилом доме блокированной жилой застройки и зарегистрированы права на такие помещения, и данные помещения соответствуют признакам дома блокированной застройки, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, собственники этих блоков вправе совместным решением уполномочить одного из собственников блоков, на обращение от имени всех собственников блоков в соответствующий территориальный орган Росреестр (многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг), с заявлением об учете изменений сведений ЕГРН в части приведения вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости (квартир) в соответствие с требованиями законодательных актов Российской Федерации, измененных Законом N 476-ФЗ, а именно, об</p>

				<p>учете изменений сведений о виде - "помещение", назначении - "жилое", виде жилого помещения - "квартира", на вид - "здание", назначение - "жилой дом", вид разрешенного использования - "дом блокированной застройки". При этом из ЕГРН исключаются сведения о наименовании объектов недвижимости, не соответствующие данному виду разрешенного использования. Кроме того, одновременно с осуществлением государственного кадастрового учета соответствующих изменений в отношении указанных помещения (квартир) орган регистрации прав снимает с государственного кадастрового учета здание, в котором они расположены.</p>
2.	Управление Росреестра по Смоленской области	от 13.04.2022 N 12-09160/22- ТШ	<p>Об осуществлении учетно-регистрационных действий в порядке, установленном частью 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ, в отношении жилых и садовых домов, расположенных на земельных участках, имеющих смешанный вид разрешенного использования (например,</p>	<p>Пунктом 2 статьи 7 ЗК установлено, что виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.</p> <p>Классификатором не предусмотрены такие виды разрешенного использования земельных участков, как "жилищное строительство", "садово-огородная деятельность", "для ведения садоводства и огородничества", "для индивидуального дачного строительства и садоводства", "для ведения ЛПХ и жилищного строительства".</p> <p>Согласно части 13 статьи 34 Закона N 171-ФЗ по заявлению правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору, уполномоченные на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка орган государственной власти или орган местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления обязаны принять решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного</p>

			<p>жилищное строительство, садово-огородная деятельность, для ведения садоводства и огородничества, для индивидуального дачного строительства и садоводства, для ведения ЛПХ и жилищного строительства).</p>	<p>использования земельных участков, установленным Классификатором.</p> <p>Полагаем, что при принятии решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору не изменяется вид его разрешенного использования, а из Классификатора выбирается вид разрешенного использования, описание которого максимально соответствует "исходному" виду разрешенного использования данного земельного участка.</p> <p>В соответствии с частью 11 статьи 34 Закона N 171-ФЗ разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия Классификатору.</p> <p>В этой связи, принимая во внимание также положения части 7 статьи 54 Федерального закона от 29.07.2017 N 217-ФЗ "О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", полагаем, что положения части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ применяются в том числе в отношении земельных участков с видами разрешенного использования "для индивидуального жилищного строительства", "для ведения личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок)", "ведение садоводства", а также приравненными к ним федеральным законом видами разрешенного использования (соответственно, за государственную регистрацию права собственности на созданный на таком земельном участке объект недвижимости государственная пошлина уплачивается в размере, установленном подпунктом 24 пункта 1 статьи 333.33 НК); в иных случаях представляется целесообразным приведение видов разрешенного использования земельных участков в соответствие с Классификатором.</p>
3.	Управление Росреестра по	от 17.02.2022 N 06-03953/22-	О прекращении права	Если земельный участок, на котором с привлечением денежных средств участников долевого строительства осуществлялось

<p>Смоленской области</p> <p>Управление Росреестра по Забайкальском у краю</p>	<p>АЗ</p> <p>от 20.04.2022 № 01-07/0428/2022</p>	<p>собственности застройщика на земельный участок под многоквартирным домом.</p>	<p>строительство введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме, и принадлежит застройщику на праве собственности, учитывая положения части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ, абзаца второго пункта 1.1 статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)", пунктов 160, 162 Порядка ведения ЕГРН:</p> <p>одновременно с внесением в реестр объектов недвижимости ЕГРН записи о многоквартирном доме (постановке его на государственный кадастровый учет) погашается регистрационная запись в ЕГРН о залоге, возникшем в силу статьи 13 Закона № 214-ФЗ, в отношении земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, на котором расположен многоквартирный дом;</p> <p>при государственной регистрации права собственности на первое помещение в многоквартирном доме одновременно без соответствующего заявления осуществляются:</p> <ul style="list-style-type: none">- государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем;- государственная регистрация прекращения права собственности застройщика на земельный участок на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка ведения ЕГРН. <p>Если речь идет о существующей застройке поселений, т.е. на принадлежащем застройщику земельном участке, сформированном для эксплуатации многоквартирного дома в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в данном многоквартирном доме, расположен введенный до 13.07.2020 (до вступления в силу Закона № 202-ФЗ) в эксплуатацию многоквартирный дом, учтенный в ЕГРН,</p>
--	--	--	--

				<p>помещения в котором также учтены в ЕГРН и на них (на одно из них) зарегистрировано право собственности, государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на этот земельный участок осуществляется с учетом положений статей 14, 42 Закона N 218-ФЗ на основании соответствующего заявления собственника помещения (либо лица, уполномоченного на подачу такого заявления решением общего собрания собственников помещений в многоквартирном доме).</p> <p>При поступлении в орган регистрации прав указанного выше заявления, принимая во внимание также положения части 8.1 статьи 13 Закона N 214-ФЗ в редакции Закона N 202-ФЗ:</p> <p>в отношении земельного участка под многоквартирным домом вносятся записи о государственной регистрации права общей долевой собственности участников долевого строительства;</p> <p>запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок, а также запись о залоге, возникшем в силу статьи 13 Закона N 214-ФЗ, в отношении этого земельного участка погашаются на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка ведения ЕГРН.</p>
4.	Управление Росреестра по Смоленской области	от 17.02.2022 N 06-03953/22- А3	Об изменении вида разрешенного использования земельного участка, принадлежащего юридическому лицу на праве собственности, на	<p>По общему правилу, разрешенное использование земельных участков определяется градостроительным регламентом, содержащимся в правилах землепользования и застройки (пункт 9 статьи 1, части 2 и 6 статьи 30 ГрК).</p> <p>В соответствии с пунктом 2 статьи 7 ЗК и частью 4 статьи 37 ГрК при наличии утвержденных правил землепользования и застройки правообладатель земельного участка, за исключением случаев, предусмотренных законом, вправе самостоятельно без дополнительных разрешений и согласований выбрать вид разрешенного использования земельного участка из числа видов, предусмотренных</p>

			<p>вид, предусматривающий ведение личного подсобного хозяйства.</p>	<p>градостроительным регламентом.</p> <p>Действующее законодательство не содержит норм, ограничивающих собственников земельных участков при выборе им вида разрешенного использования земельного участка, предусмотренного градостроительным регламентом.</p> <p>При этом пункт 1 статьи 213 ГК устанавливает, что в собственности граждан и юридических лиц может находиться любое имущество, за исключением отдельных видов имущества, которое в соответствии с законом не может принадлежать гражданам или юридическим лицам.</p> <p>Исходя из статьи 129 ГК, виды объектов гражданских прав, которые могут принадлежать лишь определенным участникам оборота, определяются законом или в порядке, установленном законом; земля и другие природные ресурсы могут отчуждаться или переходить от одного лица к другому иными способами в той мере, в какой их оборот допускается законами о земле и других природных ресурсах.</p> <p>В соответствии с пунктом 1 статьи 2 ГК участниками регулируемых гражданским законодательством отношений являются граждане и юридические лица.</p> <p>Согласно статье 2 Закон N 112-ФЗ:</p> <p>личное подсобное хозяйство - это форма непредпринимательской деятельности по производству и переработке сельскохозяйственной продукции;</p> <p>личное подсобное хозяйство ведется гражданином или гражданином и совместно проживающими с ним и (или) совместно осуществляющими с ним ведение личного подсобного хозяйства членами его семьи в целях удовлетворения личных потребностей на земельном участке, предоставленном и (или) приобретенном для ведения личного подсобного хозяйства;</p> <p>реализация гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство, сельскохозяйственной продукции, произведенной и переработанной при ведении личного подсобного хозяйства, не является</p>
--	--	--	---	---

				<p>предпринимательской деятельностью.</p> <p>Исходя из статьи 3 Закона N 112-ФЗ, земельные участки для ведения личного подсобного хозяйства предоставляются гражданину или приобретаются им.</p> <p>На наш взгляд, статьи 2, 3 Закона N 112-ФЗ определенно указывают на то, что земельный участок для ведения личного подсобного хозяйства может быть предоставлен только физическому лицу (гражданину). В этой связи изменение вида разрешенного использования земельного участка, принадлежащего юридическому лицу на праве собственности, на вид, предусматривающий ведение личного подсобного хозяйства, не соответствует нормам действующего законодательства.</p>
5.	Управление Росреестра по Ульяновской области	от 27.04.2022 N 03-6693- МК/22	О документах, подлежащих указанию в Решении о выявлении правообладателя в качестве документов, подтверждающих, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости	<p>Положения Закона N 518-ФЗ подлежат применению в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, если права на данные объекты недвижимости возникли и правоустанавливающие документы или документы, удостоверяющие права на них, оформлены до дня вступления в силу Закона N 122-ФЗ (до 31.01.1998), при этом такие права не зарегистрированы в ЕГРН.</p> <p>Пункт 9 статьи 3 Федерального закона от 25.10.2001 N 137-ФЗ "О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации" устанавливает, что:</p> <p>государственные акты, свидетельства и другие документы, удостоверяющие права на землю и выданные гражданам или юридическим лицам до введения в действие Закона N 122-ФЗ, имеют равную юридическую силу с записями в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (с 01.01.2017 - ЕГРН);</p> <p>признаются действительными и имеют равную юридическую силу с записями в ЕГРН выданные после введения в действие Закона N 122-ФЗ до начала выдачи свидетельств о государственной регистрации прав по форме, утвержденной постановлением Правительства Российской</p>

			<p>Федерации от 18.02.1998 N 219 "Об утверждении Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним":</p> <ul style="list-style-type: none">- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом N 1767;- государственные акты о праве пожизненного наследуемого владения земельными участками, праве постоянного (бессрочного) пользования земельными участками по формам, утвержденным постановлением Совета Министров РСФСР от 17.09.1991 N 493 "Об утверждении форм государственного акта на право собственности на землю, пожизненного наследуемого владения, бессрочного (постоянного) пользования землей";- свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением N 177. <p>Необходимо отметить, что Федеральный закон от 30.06.2006 N 93-ФЗ "О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества" установил возможность осуществления государственной регистрации права собственности граждан на земельные участки, предоставленные до введения в действие ЗК (до 30.10.2001) для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, строительства гаража для собственных нужд или индивидуального жилищного строительства, если в документе, подтверждающим право на земельный участок не было указано право, на котором предоставлен такой земельный участок, или невозможно определить вид этого права либо данный земельный участок предоставлен указанному гражданину на праве пожизненного наследуемого владения или постоянного (бессрочного) пользования.</p> <p>Выдаваемая органом местного самоуправления Выписка из похозяйственной книги сама по себе не является основанием для</p>
--	--	--	---

государственной регистрации ранее возникшего права, но является основанием для государственной регистрации права собственности в порядке статьи 49 Закона N 218-ФЗ.

Постановлением Госкомстата СССР от 25.05.1990 N 69 были утверждены Указания по ведению похозяйственного учета в сельских Советах народных депутатов, согласно которым похозяйственные книги являлись документами первичного учета хозяйств и закладка таких похозяйственных книг и алфавитных книг хозяйств производилась сельскими Советами один раз в пять лет по состоянию на 1 января. Данные о предоставленных землях для ведения личного подсобного хозяйства колхозникам, рабочим и служащим, а также служебных наделах граждан выписывались из соответствующего раздела земельно-кадастровых книг. Данные о землях, выделенных крестьянским хозяйствам, выписывались из государственного акта, удостоверяющего право владения землей, или решения районного Совета народных депутатов, либо зарегистрированного местным Советом народных депутатов договора аренды земли.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8 Закона N 112-ФЗ учет личных подсобных хозяйств осуществляется в похозяйственных книгах, которые ведутся органами местного самоуправления поселений и органами местного самоуправления городских округов; ведение похозяйственных книг осуществляется на основании сведений, предоставляемых на добровольной основе гражданами, ведущими личное подсобное хозяйство.

Принимая во внимание положения части 6 статьи 69.1 Закона N 218-ФЗ, в Решении о выявлении правообладателя указываются в том числе документы, подтверждающие, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости, их реквизиты (при наличии у документов реквизитов).

На наш взгляд, Выписка из похозяйственной книги, равно как и сама

похозяйственная книга, не являются документами, которые подлежат указанию в Решении о выявлении правообладателя в качестве документов, подтверждающих, что выявленное лицо является правообладателем ранее учтенного объекта недвижимости; при этом таким документом может быть документ, указанный в похозяйственной книге в качестве документа, подтверждающего право на земельный участок.

Согласно пунктам 3, 5 Порядка выдачи и регистрации свидетельств о праве собственности на землю, утвержденного Роскомземом 20.05.1992:

свидетельства о праве собственности на землю по форме, утвержденной Постановлением N 177, выдавались гражданам, предприятиям, учреждениям, организациям на основании принятых исполнительными органами Советов народных депутатов решений о предоставлении земельных участков либо о перерегистрации права на ранее предоставленный земельный участок;

при подготовке решений о перерегистрации права на земельный участок и оформлении свидетельств использовались ранее выданные документы, удостоверяющие право на землю (государственные акты, решения соответствующих органов о предоставлении земельных участков, земельные шнуровые и похозяйственные книги, проекты организации территорий садоводческих и других товариществ, планово-картографические и другие материалы, имеющиеся в районных комитетах по земельной реформе и земельным ресурсам, органах архитектуры, строительства и жилищного хозяйства, городских, поселковых, сельских органах местной администрации, а также у самих землепользователей).

В силу пункта 3 Указа N 1767 и пункта 2 Указа Президента от 11.12.1993 N 2130 "О государственном земельном кадастре и регистрации документов о правах на недвижимость" выданное соответствующим комитетом Российской Федерации по земельным

				<p>ресурсам и землеустройству (его территориальными органами на местах) свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом N 1767, являлось документом, удостоверявшим право собственности на земельный участок, и служило основанием при совершении сделок купли-продажи, залога, аренды, а также при осуществлении иных действий по владению, пользованию и распоряжению земельным участком в соответствии с действовавшим законодательством.</p> <p>При первичном предоставлении земельного участка свидетельство о праве собственности на землю по форме, утвержденной Указом N 1767, выдавалось соответствующим комитетом по земельным ресурсам и землеустройству по решению местной администрации (пункт 3 Указа N 1767).</p> <p>Таким образом, свидетельства о праве собственности на землю, выданные по формам, утвержденным Постановлением N 177 и Указом N 1767, подтверждают только факт проведения регистрации указанных в них прав; при этом документом, устанавливающим возникновение соответствующего права, являются решения соответствующих органов о предоставлении земельного участка, в соответствии с которыми были выданы указанные свидетельства. В этой связи, в случае признания незаконным акта соответствующего органа о предоставлении земельного участка, на основании которого было выдано названное свидетельство, это свидетельство, на наш взгляд, не является юридически действительным.</p> <p>При отсутствии оснований для принятия Решения о выявлении правообладателя, полагаем возможным рекомендовать уполномоченному органу руководствоваться нормами статей 225, 1151 ГК.</p>
6.	Управление Росреестра по	от 13.05.2022 N 10/00546@	О применении части 12 статьи 70	На основании пункта 4 статьи 11 Закон N 74-ФЗ на земельном участке из состава земель сельскохозяйственного назначения, в том числе

	Рязанской области		<p>Закона N 218-ФЗ в отношении жилых домов, расположенных на земельных участках, предназначенных для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности.</p>	<p>занятом сельскохозяйственными угодьями, используемом крестьянским (фермерским) хозяйством для осуществления своей деятельности, допускаются строительство, реконструкция и эксплуатация одного жилого дома с количеством этажей не более трех, общая площадь которого составляет не более пятисот квадратных метров и площадь застройки под которым составляет не более 0,25 процента от площади земельного участка.</p> <p>Исходя из положений части 12 статьи 70 Закон N 218-ФЗ, до 01.03.2026 допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, и соответствующий параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК, на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости.</p> <p>Пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления учетно-регистрационных действий в отношении указанного в части 12 статьи 70 Закона N 218-ФЗ жилого дома, предусмотрены частями 13, 14 статьи 70 Закона N 218-ФЗ.</p> <p>Согласно пункту 22 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ осуществление учетно-регистрационных действий приостанавливается, если назначение или разрешенное использование созданного (создаваемого) объекта недвижимости не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), за исключением случаев, если в соответствии с законом размещение такого объекта на данном земельном участке допускается независимо от вида его разрешенного использования.</p> <p>В силу пункта 2 статьи 77 ЗК в составе земель сельскохозяйственного назначения выделяются в том числе земли, занятые жилыми домами,</p>
--	-------------------	--	---	--

			<p>строительство, реконструкция и эксплуатация которых допускаются на земельных участках, используемых крестьянскими (фермерскими) хозяйствами для осуществления своей деятельности.</p> <p>В связи с изложенным полагаем, что возможность осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилой дом, созданный на земельном участке, предназначенном для осуществления крестьянским (фермерским) хозяйством своей деятельности, должна оцениваться государственным регистратором прав в том числе с учетом содержания правоустанавливающего документа на соответствующий земельный участок, а также сведений о виде разрешенного использования (целевом назначении) такого земельного участка.</p> <p>Как сообщили ФНС России, Минсельхоз России на запрос Росреестра (копии соответствующих писем размещены на внутреннем портале Росреестра в разделе "Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета > Рассылки по вопросам государственной регистрации прав и кадастрового учета > Учет и регистрации жилых и садовых домов ч. 12 ст. 70 Закона N 218-ФЗ"), в целях ведения учета крестьянских (фермерских) хозяйств, осуществляющих деятельность без образования юридического лица, а также для идентификации зарегистрированных в качестве индивидуальных предпринимателей глав крестьянских (фермерских) хозяйств разработан проект федерального закона N 19332-8 "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации юридических лиц и индивидуальных предпринимателей", находящийся на рассмотрении в Государственной Думе Федерального Собрания Российской Федерации, положения которого предусматривают, что Единый государственный реестр индивидуальных предпринимателей будет содержать сведения о том, что индивидуальный предприниматель является главой крестьянского (фермерского) хозяйства.</p>
--	--	--	---

				<p>Кроме того, ФНС России также высказано следующее мнение:</p> <p>согласно подпункту 2 пункта 3 статьи 4 Закона N 74-ФЗ соглашение о создании фермерского хозяйства должно содержать сведения о признании главой фермерского хозяйства одного из членов этого хозяйства;</p> <p>в этой связи в целях идентификации главы крестьянского (фермерского) хозяйства, зарегистрированного в качестве индивидуального предпринимателя, может быть использовано соглашение о создании фермерского хозяйства.</p>
7.	Управление Росреестра по Свердловской области	от 26.04.2022 N 07-11726/22	О нотариальном удостоверении договора купли-продажи арестованного имущества, заключенного по результатам торгов, предметом которого является имущество несовершеннолетнего	<p>Согласно ГК:</p> <p>сделками признаются действия граждан и юридических лиц, направленные на установление, изменение или прекращение гражданских прав и обязанностей (статья 153);</p> <p>в случаях, предусмотренных законом или соглашением сторон, сделка, влекущая возникновение, изменение или прекращение прав на имущество, которые подлежат государственной регистрации, должна быть нотариально удостоверена (пункт 3 статьи 8.1) (аналогичная норма содержится в пункте 2 статьи 163 ГК);</p> <p>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).</p> <p>Учитывая положения части 1.1 статьи 42 Закона N 218-ФЗ, не подлежит нотариальному удостоверению в том числе сделка, по которой все участники долевой собственности на объект недвижимости отчуждают свои доли.</p> <p>При этом в рассматриваемой ситуации совершается сделка, указанная в части 2 статьи 54 Закона N 218-ФЗ, а исключения из правила части 2 статьи 54 Закона N 218-ФЗ, в том числе для сделок, совершаемых на торгах, действующим законодательством не установлены.</p> <p>Учитывая изложенное, принимая также во внимание пункт 7 части 1</p>

				<p>статьи 26, статью 27 Закона N 218-ФЗ, договор купли-продажи арестованного имущества, заключенный по результатам торгов, предметом которого является имущество несовершеннолетнего, подлежит нотариальному удостоверению.</p>
8.	Управление Росреестра по Смоленской области	от 28.04.2022 N 06-10939/22- АЗ	<p>По условиям договора, подлежащего государственной регистрации, государственная пошлина за его регистрацию уплачивается одной стороной: за себя и (в качестве иного лица) за второго плательщика такой пошлины (другую сторону договора). Возможна (или нет) уплата государственной пошлины в таком случае за обе стороны договора одним платежным документом?</p>	<p>Если договор, подлежащий государственной регистрации, заключен между сторонами, каждая из которых является самостоятельным плательщиком государственной пошлины и, соответственно, участником налоговых правоотношений, то согласно пункту 2 статьи 333.18 НК государственная пошлина за государственную регистрацию такого договора уплачивается каждым из них в равных долях, то есть в размере 1/2 от размера государственной пошлины, установленной соответствующим подпунктом пункта 1 статьи 333.33 НК для соответствующей категории плательщиков.</p> <p>Положениями статей 333.16, 333.17 НК установлено, что государственная пошлина должна быть уплачена лицом, которое обратилось за совершением юридически значимого действия, предусмотренного главой 25.3 НК.</p> <p>По вопросам уплаты государственной пошлины за совершение юридически значимых действий за плательщика иным лицом и заполнения платежных документов о ее перечислении полагаем возможным руководствоваться письмами Минфина России от 17.03.2017 N 03-05-04-03/15364, от 20.03.2017 N 03-05-05-03/15853, от 10.10.2017 N 03-05-06-03/65924, от 04.12.2018 N 03-02-08/87577, от 04.03.2019 N 03-05-05-03/13975, от 20.03.2019 N 03-05-06-03/18351, от 23.04.2019 N 03-05-06-03/29162, ФНС России от 25.01.2018 N ЗН-3-22/478@ (размещены в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе "Консультант Плюс"), согласно которым:</p> <p>в соответствии с пунктами 1 и 8 статьи 45 НК уплата сбора, в частности, государственной пошлины, за плательщика сбора может осуществляться иным лицом, в том числе представителем плательщика</p>

			<p>сбора;</p> <p>иное юридическое или физическое лицо вправе уплатить государственную пошлину за плательщика, в отношении которого должно совершаться юридически значимое действие, предусмотренное главой 25.3 НК;</p> <p>при уплате за плательщика государственной пошлины иным лицом в платежном документе на перечисление суммы государственной пошлины в бюджет должно быть указано, что представитель или иное лицо действует от имени ее плательщика;</p> <p>приказом Минфина России от 12.11.2013 N 107н утверждены Правила указания информации, идентифицирующей плательщика, получателя средств в распоряжениях о переводе денежных средств в уплату платежей в бюджетную систему Российской Федерации, которые изложены в приложениях 1 - 5 к данным Правилам;</p> <p>на официальном сайте ФНС России в информационно-телекоммуникационной сети Интернет размещены рекомендации по заполнению полей расчетных документов при уплате налогов, сборов, страховых взносов за налогоплательщиков, плательщиков сбора, плательщиков страховых взносов иными лицами (https://www.nalog.ru/rn77/taxation/tax_legislation/6351526/).</p> <p>Учитывая вышеизложенное, то, что согласно статье 34.2 НК письменные разъяснения налогоплательщикам, плательщикам сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах дает Минфин России, а также письмо Росреестра от 21.04.2022 N 14-3134-ТГ/22, на наш взгляд, в рассматриваемой ситуации:</p> <p>государственная пошлина за государственную регистрацию договора, подлежащего такой регистрации, уплачивается стороной данного договора дважды (в соответствующих размерах): за себя и (в качестве иного лица) за второго плательщика такой пошлины (другую сторону</p>
--	--	--	--

договора);

к заявлению о государственной регистрации договора (исходя из части 7 статьи 18 Закона N 218-ФЗ могут быть приложены 2 платежных документа об уплате государственной пошлины, при этом платежный документ, которым пошлина уплачена за плательщика иным лицом, оформляется в соответствии с вышеуказанными требованиями;

если к заявлению о государственной регистрации договора приложен 1 платежный документ об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию договора одной из его сторон, из которого (например, из указанной в нем суммы) следует, что данная сторона таким способом решила уплатить государственную пошлину и за другую сторону, при этом в срок, установленный пунктом 3 статьи 25 Закона N 218-ФЗ, в Государственной информационной системе о государственных и муниципальных платежах будет отсутствовать информация об уплате другой стороной государственной пошлины за регистрацию такого договора, регистрационные действия должны быть приостановлены на основании части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, в уведомлении о приостановлении государственной регистрации прав заявителю должен быть разъяснен порядок уплаты государственной пошлины за другое лицо;

поскольку речь идет об уплате государственной пошлины в большем размере, чем это предусмотрено главой 25.3 НК, сторона договора, уплатившая государственную пошлину способом, указанным в предыдущем абзаце, вправе обратиться за возвратом излишне уплаченной суммы в установленном порядке.

Если речь идет о договоре, за государственной регистрацией которого в силу Закона N 218-ФЗ может обратиться одна сторона (например, о договоре аренды), и размер уплаченной ею государственной пошлины в представленном платежном документе не меньше установленного соответствующим подпунктом пункта 1 статьи 333.33 НК, полагаем, что неуплата государственной пошлины другой стороной такого договора за

			его регистрацию не может являться причиной для приостановления регистрационных действий.
--	--	--	--

