

ПРИВАТИЗАЦИЯ.
ОБЯЗАННОСТИ ОРГАНОВ ГОСУДАРСТВЕННОЙ ВЛАСТИ

10.10.2017

Приватизация жилых помещений – это бесплатная передача в собственность граждан Российской Федерации на добровольной основе занимаемых ими жилых помещений в государственном и муниципальном жилищном фонде, а для граждан Российской Федерации, забронировавших занимаемые жилые помещения, - по месту бронирования жилых помещений (статья 1 Закона Российской Федерации от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в Российской Федерации»).

Передача жилых помещений в собственность граждан оформляется договором передачи, который заключается органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение всобственность в порядке, установленном законодательством (статья 7 указанного закона).

В силу части 2 статьи 19 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 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, *то* в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого акта или совершения такой сделки *орган государственной власти 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 № 218-ФЗ.

Таким образом, в случае заключения органами государственной власти или органами местного самоуправления поселений, предприятием, учреждением с гражданином, получающим жилое помещение в собственность договора передачи жилого помещения, будет осуществляться государственная регистрация перехода права государственной (муниципальной) собственности на отчуждаемый объект недвижимости и возникновения права собственности физического лица на него на основании сделки с органом государственной власти (органом местного самоуправления). И к данной ситуации подлежат применению положения части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ.

*Заявление* о государственной регистрации прав *в качестве заявителя* в данном случае *должно быть заполнено, подписано и представлено* в орган регистрации прав *соответствующим органом государственной власти* (органом местного самоуправления*), но от имени лица, чье право*, ограничение права или обременение объекта недвижимости *возникает, выступая таким образом в качестве представителя.*

При подаче заявления о государственной регистрации прав в таком заявлении при заполнении графы «Сведения о правообладателе» должны быть указаны сведения о соответствующем физическом лице, право которого (ограничение права или обременение объекта недвижимости в пользу которого) регистрируется.

При этом если в случае, указанном в части 2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, государственная регистрация прав осуществляется на основании сделки об отчуждении недвижимого имущества, то орган государственной власти (орган местного самоуправления) также должен представить от своего имени (или от имени представляемого им публичного образования) заявление о государственной регистрации перехода права.

*Разъяснения по оплате 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, *даны Минфином России в письме от 02.12.2015 № 03-05-04-03/70406.*

*Если на момент представления заявления* о государственной регистрации права и прилагаемых к нему документов *государственная пошлина не уплачена и необходимость ее уплаты предусмотрена частью второй Налогового кодекса* Российской Федерации, *то заявителю одновременно с уведомлением о приеме* таких *документов* *выдается* (направляется) информация, содержащая *уникальный идентификатор платежа для уплаты государственной пошлины, с указанием даты*, до которой необходимо уплатить государственную пошлину.

В свою очередь в силу пункта 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ *орган регистрации прав обязан возвратить заявление* о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав *и* прилагаемые к нему *документы без рассмотрения, если по истечении пяти дней* с даты подачи заявления *информация об оплате государственной пошлины в государственной информационной системе* о государственных и муниципальных платежах *отсутствует, и документ об оплате* государственной пошлины *не представлен*.

При этом в силу подпункта 15 пункта 1 статьи 333.35 Налогового кодекса Российской Федерации *физические лица, признаваемые малоимущими* в соответствии с Жилищным кодексом Российской Федерации, *освобождаются от уплаты государственной пошлины* за совершение действий, предусмотренных подпунктом 22 пункта 1 статьи 333 Налогового кодекса Российской Федерации, за исключением государственной регистрации ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество. *Основанием* для предоставления данной льготы *является документ, выданный в установленном порядке*. Такой документ должен быть представлен в орган регистрации прав вместе с иными необходимыми для государственной регистрации прав документами.

**Светлана Сергеевна Вязикова,**

начальник отдела государственной регистрации
объектов недвижимости нежилого назначения
Управления Росреестра по Оренбургской области,
государственный регистратор