**РОСРЕЕСТР ИНФОРМИРУЕТ**

**Вы собираетесь купить квартиру и оформить на нее права? Или сосед по даче вынес ворота на вашу территорию? Или не знаете, как оспорить кадастровую стоимость вашей недвижимости? А еще: где можно получить бесплатные консультации по вопросам государственной регистрации права и постановки на кадастровый учет объектов недвижимости? В этой рубрике специалисты Управления Росреестра по РХ будут отвечать на эти и другие актуальные вопросы читателей. Вопросы можно высылать на адрес пресс-службы Управления Росреестра по РХ:** 19press\_rosreestr@mail.ru.

**- Подлежит ли государственной регистрации договор, составленный в простой письменной форме, если для данного договора в настоящее время установлена нотариальная форма?**

- Согласно пункту 1 статьи 422 ГК РФ договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.

Таким образом, в силу статьи 422 ГК РФ соответствие договора закону устанавливается, исходя из закона, действующего на момент его заключения, а не на момент подписания сторонами.

Как установлено пунктом 1 статьи 425 ГК РФ, договор вступает в силу и становится обязательным для сторон с момента его заключения. При этом в силу статьи 433 ГК РФ договор признается заключенным в момент получения лицом, направившим оферту, ее акцепта. Если в соответствии с законом для заключения договора необходима также передача имущества, договор считается заключенным с момента передачи соответствующего имущества (статья 224 ГК РФ).

Следовательно, договор должен соответствовать закону, действующему в момент его заключения, а не на момент его оформления.

При этом целенаправленное указание даты договора, до вступления в силу закона, является действием, направленным на обход закона во избежание нотариального удостоверения данного договора (пункт 3 статьи 10 ГК РФ), что свидетельствует о притворности такой сделки.

**- В каких случаях истребуется согласие третьего лица для государственной регистрации прав?**

- В соответствии с п. 1 ст. 173.1 ГК РФ сделка, совершенная без согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, необходимость получения которого предусмотрена законом, является оспоримой, если из закона не следует, что она ничтожна или не влечет правовых последствий для лица, управомоченного давать согласие, при отсутствии такого согласия. Она может быть признана недействительной по иску такого лица или иных лиц, указанных в законе.

Следовательно, к ничтожным сделкам, совершаемым без согласия третьего лица, необходимо относить те из них, на ничтожность которых указывает закон. Так, ничтожна сделка, совершенная несовершеннолетним, не достигшим четырнадцати лет (малолетним) (п. 1 ст. 172 ГК РФ).

Таким образом, в случае если сделка, совершаемая без согласия третьего лица, законом отнесена к ничтожным, на государственную регистрацию прав, осуществляемую на основании такой следки, должно быть представлено согласие такого лица.

В иных случаях, исходя из положений п. 1 ст. 173.1 ГК РФ, сделки, совершаемые без согласия третьего лица, необходимо рассматривать в качестве оспоримых.

В соответствии с ч. 5 ст. 38 Федерального закона № 218-ФЗ при осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица, органа юридического лица или государственного органа либо органа местного самоуправления, в случаях, если такие сделки в силу закона не являются ничтожными, необходимо вносить запись в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН). Такая запись вносится одновременно с внесением записи о государственной регистрации прав.

Порядком ведения ЕГРН, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее – Порядок № 943), предусмотрено, что вышеуказанные сведения не вносятся в отношении нотариально удостоверенных сделок (п. 58).

Следует отметить, что Федеральным законом № 218-ФЗ, а также Порядком № 943, не предусмотрена возможность погашения внесенных в ЕГРН сведений об осуществлении государственной регистрации сделки или государственной регистрации прав на основании сделки, совершенных без необходимого в силу закона согласия третьего лица.

**Кто должен обращаться с заявлением о государственной регистрации перехода права и права собственности, возникшего на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления либо сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления?**

В соответствии с ч. 2 ст. 19 Федерального закона № 218-ФЗ орган в случае, если право, ограничение права или обременение объекта недвижимости возникают на основании акта органа либо сделки с органом в срок не позднее пяти рабочих дней обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы в отношении соответствующего объекта недвижимости в порядке, установленном ст. 18 Федерального закона № 218-ФЗ.

То есть, в данной норме установлена обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления представлять заявление и прилагаемые к нему документы для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

При этом орган должен представить все необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы, в том числе заявления о государственной регистрации перехода права собственности и права собственности приобретателя.

В части 4 ст. 19 Федерального закона № 218-ФЗ закреплено, что за непредставление указанных в настоящей статье документов, органы государственной власти, органы местного самоуправления и иные уполномоченные лица, указанные в настоящей статье, будут нести ответственность предусмотренную законодательством Российской Федерации.

При этом положения ч. 2 ст. 19 Федерального закона № 218-ФЗ распространяются на любые сделки, заключенные с органом государственной власти или органом местного самоуправления, а не только на сделки, совершенные на основании акта органа государственной власти или акта органа местного самоуправления.

Относительно уплаты государственной пошлины хотелось бы отметить следующее.

Согласно п.п. 1, 8 ст. 45 Налогового кодекса Российской Федерации налогоплательщик обязан самостоятельно исполнить обязанность по уплате налога.

В случае исполнения органом обязанности, такой орган, представляя заявление, действует как представитель плательщика, наделенный соответствующими полномочиями законом. Следовательно, обязанность по уплате государственной пошлины возлагается на лицо, в отношении которого совершаются юридически значимые действия.