

ГОСУДАРСТВО И ОБЩЕСТВО: ТЕОРИЯ И ПРАКТИКА ВЗАИМОДЕЙСТВИЯ

О реализации Федерального закона от 8 декабря 2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

Федеральный закон от 8 декабря 2011 г. № 423-ФЗ «О порядке безвозмездной передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 423-ФЗ)¹ установил упрощенный порядок передачи военного недвижимого имущества в собственность субъектов Российской Федерации — городов федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, муниципальную собственность.

Однако реализация указанного Закона требует внимания к отдельным его положениям.

Согласно статьям 1, 2 Закона № 423-ФЗ безвозмездной передаче в собственность субъекта Российской Федерации — городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо муниципальную собственность подлежат здания, сооружения, объекты, строительство которых не завершено (за исключением зданий, сооружений, объектов, строительство которых не завершено, необходимых для обеспечения осуществления федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства), земельные участки (в том числе незастроенные земельные участки), находящиеся:

1) в границах военных городков (за исключением закрытых военных городков);

2) в границах земельных участков, используемых для обеспечения деятельности Вооруженных Сил Российской Федерации, других войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений, осуществляющих функции в области обороны страны и безопасности государства, в случае, если на этих земельных участках находятся объекты (в том числе объекты, строительство которых не завершено), в которых расположены жилые помещения указанных войск, воинских формирований и органов, организаций, предприятий, учреждений.

¹ См.: Собр. законодательства Рос. Федерации. 2011. № 50, ст. 7365; Российская газета. 2011. 14 дек.

Такая передача осуществляется в собственность субъекта Российской Федерации — города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо муниципальную собственность поселений, городских округов, на территориях которых расположено данное имущество.

Как следует из п. 5 ст. 2 Закона № 423-ФЗ отсутствие государственной регистрации права собственности Российской Федерации на указанное военное недвижимое имущество и (или) отсутствие его государственного учета, отсутствие установленных в соответствии с законодательством Российской Федерации границ земельных участков не является препятствием для принятия решения о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации — города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо муниципальную собственность.

Таким образом, с принятием вышеуказанного Закона законодательно упрощен порядок принятия решения о передаче военного имущества. Однако на практике в процессе оформления права собственности субъекта Российской Федерации — городов федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо муниципальной собственности, а именно, государственной регистрации такого права возникает ряд проблем.

Так, согласно Закону о регистрации¹ не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом «О государственном кадастре недвижимости»², за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

Данные положения Закона о регистрации не исключают возможности законодательного установления случаев, на которые данная норма Закона не распространяется.

Однако Закон № 423-ФЗ соответствующие исключения не устанавливает. Соответственно, в случае если объект недвижимости, передаваемый в порядке, установленном Законом № 423-ФЗ, из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации — города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга, либо муниципальную собственность не поставлен на государственный кадастровый учет, в государственной регистрации перехода права собственности на него должно быть отказано (данная позиция поддержана Министерством экономического развития России в письме от 2 ноября 2012 г. № Д23и-3193).

Особенно часто такие случаи встречаются на практике при передаче прав на объекты недвижимости, право собственности на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

Несмотря на то что Законом № 423-ФЗ установлено, что право собственности на такие объекты у принимающей стороны возникает с даты принятия решения о безвозмездной передаче военного имущества из федеральной собственности (ч. 10 ст. 3 Закона № 423-ФЗ), а кроме того, установлен упрощенный

¹ См.: О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним : федеральный закон РФ от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 1997. № 30, ст. 3594.

² См.: О государственном кадастре недвижимости : федеральный закон РФ от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ // Собр. законодательства Рос. Федерации. 2007. № 31, ст. 4017.

порядок, в части подачи документов о государственной регистрации права принимающей стороны, т. е. не требуется представления заявления о государственной регистрации перехода права от собственника указанного военного имущества, тем не менее государственная регистрация прав на такие объекты не проводится в связи с отсутствием государственного кадастрового учета указанных объектов недвижимого имущества.

Согласно статье 3 Закона № 423-ФЗ решение о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества из федеральной собственности в собственность субъекта Российской Федерации — города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо муниципальную собственность принимается соответственно уполномоченным федеральным органом исполнительной власти в сфере управления и распоряжения имуществом Вооруженных Сил РФ, внутренних войск Министерства внутренних дел РФ, органов государственной охраны и подведомственных им организаций.

Пунктом 2 указанной статьи установлены требования о содержании принимаемого решения о безвозмездной передаче. В частности, установлено, что решение о безвозмездной передаче должно содержать, в том числе, кадастровые номера земельных участков, подлежащих передаче, в случае, если проведен государственный кадастровый учет указанных земельных участков, либо в случае, если кадастровые номера не присвоены указанным земельным участкам или не проведен их государственный кадастровый учет, описание их местоположения и (или) расположенного на них военного недвижимого имущества на территории субъекта Российской Федерации — города федерального значения Москвы или Санкт-Петербурга либо территории поселения, территории городского округа.

Однако на практике указанная норма нередко не реализуется.

В практике Управления Росреестра по Саратовской области на государственную регистрацию было представлено заявление представителя администрации муниципального образования с целью проведения государственной регистрации права собственности данного муниципального образования на объекты недвижимого имущества, переданные на основании приказа министра обороны РФ «О передаче объектов недвижимого имущества в собственность муниципального образования».

Как следовало из указанного документа, была осуществлена передача в собственность муниципального образования объектов недвижимого имущества (согласно приложению к приказу), в том числе земельного участка, в порядке, установленном Законом № 423-ФЗ. Однако в связи с отсутствием в приказе сведений о характеристиках земельного участка, в границах которого расположен военный городок, не представлялось возможным идентифицировать земельный участок, переданный в собственность муниципального образования в порядке, предусмотренном Законом № 423-ФЗ. При этом в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним содержались сведения о зарегистрированном праве Российской Федерации на несколько земельных участков по данному адресу.

Указанное обстоятельство послужило одной из причин для приостановления государственной регистрации права собственности, а в дальнейшем и для отказа в государственной регистрации права.

Кроме того, актуальной является и такая проблема, как передача в муниципальную собственность земельных участков без объектов капитального строительства (ст. 1 Градостроительного кодекса РФ), которые на них расположены, либо не со всеми объектами недвижимого имущества, расположенными в границах таких земельных участков.

Земельным кодексом РФ (ст. 1) установлен принцип единства судьбы всех прочно связанных с земельными участками объектов, согласно которому все прочно связанные с земельными участками объекты следуют судьбе земельных участков, за исключением случаев, установленных федеральным законом.

Как и в предыдущем случае, Закон № 423-ФЗ соответствующие исключения не устанавливает.

Более того, исходя из смысла ч. 4, 5 ст. 3 Закона № 423-ФЗ, при передаче военного недвижимого имущества в федеральной собственности должны остаться только земельные участки, занятые объектами, которые необходимы для обеспечения осуществления федеральными органами государственной власти полномочий в области обороны страны и безопасности государства и которые сохраняются в федеральной собственности.

Таким образом, в случае, если право федеральной собственности на земельные участки, на которых расположены передаваемые в порядке, установленном законом № 423-ФЗ, из федеральной собственности объекты недвижимого имущества, зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, при государственной регистрации перехода права собственности на соответствующие здания и сооружения, следует руководствоваться положениями ст. 35 Земельного кодекса РФ и ст. 25.5 Закона о регистрации, что также является определенным препятствием для реализации норм Закона № 423-ФЗ. Требуется внимания ситуация, когда в порядке, предусмотренном Законом № 423-ФЗ, передаются объекты капитального строительства, право федеральной собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на которые не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним в установленном законом порядке.

Пунктом 10 ст. 3 Закона № 423-ФЗ, как уже указывалось выше, установлено, что в случае, если права на передаваемое из федеральной собственности военное недвижимое имущество не зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, право собственности субъекта Российской Федерации и муниципального образования на такое недвижимое имущество считается возникшим с даты принятия соответствующего решения о передаче.

Указанные положения Закона исключили необходимость применения п. 2 ст. 6, п. 2 ст. 13 Закона о регистрации, предусматривающих необходимость государственной регистрации ранее возникших прав на передаваемые из федеральной собственности объекты недвижимости (в случае, если право федеральной собственности (хозяйственного ведения, оперативного управления) на соответствующие объекты не зарегистрировано в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним на момент поступления решения о передаче).

Вместе с тем п. 2 ст. 16 Закона о регистрации установлено, что к заявлению о государственной регистрации прав должны быть приложены документы, необходимые для ее проведения. Следовательно, учитывая положения ст. 209, 219, 222 Гражданского кодекса Российской Федерации, на государственную регистрацию перехода прав должны быть представлены документы, свидетельствующие о том, что решение о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества из федеральной собственности принято уполномоченным лицом (например, документы, свидетельствующие, что вновь построенные здания либо сооружения не являются самовольной постройкой, что

право федеральной собственности на передаваемое военное недвижимое имущество возникло в установленном законодательством Российской Федерации порядке).

В случае если соответствующие документы не приложены к решению о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества из федеральной собственности или не представлены на государственную регистрацию вместе с заявлением уполномоченного органа субъекта Российской Федерации — города федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга либо соответствующего муниципального образования о государственной регистрации права собственности, регистрирующий орган вынужден самостоятельно запрашивать их у уполномоченного органа, принявшего решение о безвозмездной передаче военного недвижимого имущества, что также затрудняет проведение государственной регистрации в установленные законом сроки.

Помимо вышеуказанных проблем, с учетом информации территориальных органов Росреестра, основные причины приостановления и отказа в государственной регистрации состоят в следующем:

— представляемые на государственную регистрацию прав копии решений о безвозмездной передаче военного имущества из федеральной собственности не содержат сведения, указанные в ч. 2 ст. 3 Закона № 423-ФЗ, не соответствуют требованиям п. 1 (в части описания объектов недвижимости, в частности, содержат не точные характеристики в части площади, адреса), 5 (предоставляются в одном экземпляре либо не заверенные надлежащим образом) ст. 18 Закона о регистрации;

— в нарушение ч. 2 ст. 1 Закона № 423-ФЗ военное недвижимое имущество передается в собственность муниципального района либо в собственность субъекта Российской Федерации, не указанного в ч. 2 ст. 2 Закона № 423-ФЗ. Подводя итог, можно сделать вывод о том, что реализация Закона № 423-ФЗ в процессе государственной регистрации права собственности субъекта Российской Федерации — города федерального значения Москвы и Санкт-Петербурга, либо соответствующего муниципального образования, на такое имущество требует дальнейшего законодательного совершенствования, отработки механизмов подачи документов в регистрирующий орган с учетом всех вышеперечисленных особенностей в отношении конкретных объектов недвижимого имущества.

Необходимо учитывать, что передача военных объектов недвижимого имущества не заканчивается принятием уполномоченным органом соответствующего решения, а «запускает» целый механизм — государственную регистрацию прав на переданные объекты, логическим завершением которой должно стать внесение в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним записи о праве собственности соответствующего муниципального образования на объекты недвижимости, переданные в порядке, установленном Законом № 423-ФЗ.

*Начальник отдела правового обеспечения Управления
Росреестра по Саратовской области Н. Р. Абайдуллина*

*Главный специалист-эксперт отдела регистрации прав
по Саратовской области Управления Росреестра по Саратовской
области, государственный регистратор Е. В. Нарышкина*