

Государственная регистрация ограничения права на основании концессионного соглашения

Одним из видов ограничения, обременяющим права собственности, является концессионное соглашение, определение которого закреплено Федеральным законом от 21.07.2005 № 115-ФЗ «О концессионном соглашении» (далее – Закон № 115-ФЗ).

Согласно статьи 3 Закона № 115-ФЗ по концессионному соглашению одна сторона (концессионер) обязуется за свой счет создать и (или) реконструировать определенное этим соглашением имущество (недвижимое имущество или недвижимое имущество и движимое имущество, технологически связанные между собой и предназначенные для осуществления деятельности, предусмотренной концессионным соглашением) (далее — объект концессионного соглашения), право собственности на которое принадлежит или будет принадлежать другой стороне (концеденту), осуществлять деятельность с использованием (эксплуатацией) объекта концессионного соглашения, а концедент обязуется предоставить концессионеру на срок, установленный этим соглашением, права владения и пользования объектом концессионного соглашения для осуществления указанной деятельности.

Концессионное соглашение представляет собой срочный договор, по которому право владения и право пользования предоставляются в отношении объекта недвижимости на установленный в соглашении срок, который является одним из его существенных условий. Концессионный объект остается в собственности концедента после его возведения или после проведения реконструкции концессионером как в течение всего срока действия концессионного соглашения, так и по его окончанию. Стоит отметить, что при заключении концессионного соглашения нет перехода права собственности на объект недвижимости к концессионеру, поскольку он получает от концедента исключительно права владения, пользования концессионным объектом и извлечения из него прибыли.

Сторонами концессионного соглашения являются:

- концедент – всегда выступает публично-правовое образование: Российская Федерация, от имени которой выступает Правительство Российской Федерации или уполномоченный им федеральный орган исполнительной власти, либо субъект Российской Федерации, от имени которого выступает орган

государственной власти субъект Российской Федерации, либо муниципальное образование, от имени которого выступает орган местного самоуправления;

- концессионер – индивидуальный предприниматель, юридическое лицо.

В силу части 15 статьи 3 Закона № 115-ФЗ права владения и пользования концессионером недвижимым имуществом, входящим в состав объекта концессионного соглашения, недвижимым имуществом, предоставленным концессионеру в соответствии с частью 9 настоящей статьи, подлежат государственной регистрации в качестве обременения права собственности концедента. Государственная регистрация права владения и пользования концессионером таким недвижимым имуществом может осуществляться одновременно с государственной регистрацией права собственности концедента на такое недвижимое имущество. Срок подачи документов, необходимых для государственной регистрации права собственности Российской Федерации, субъекта Российской Федерации или муниципального образования на созданный объект концессионного соглашения, не может превышать один месяц с даты ввода данного объекта в эксплуатацию. Ответственность концессионера за нарушение этого срока определяется концессионным соглашением.

Таким образом, Законом не предусмотрена государственная регистрация концессионного соглашения. Государственной регистрации подлежит ограничение (обременение) права собственности концедента, вытекающее из соответствующего концессионного соглашения. При этом государственная регистрация осуществляется в отношении каждого из объектов недвижимости, входящих в состав объекта концессионного соглашения.

Согласно статье 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных Законом о регистрации случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом о регистрации порядке.

В этой связи, с целью осуществления государственной регистрации обременения права собственности концедента на основании концессионного соглашения, на государственную регистрацию должны быть представлены заявления концессионера и концедента.

В случае если ограничение возникает на основании сделки с органом государственной власти или органом местного самоуправления, в соответствии с частью 2 статьи 19 Закона о регистрации, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты совершения сделки, такой орган 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 о регистрации.

Согласно подпункту 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) размер государственной пошлины за государственную регистрацию прав, ограничений (обременений) прав на недвижимое имущество, договоров об отчуждении недвижимого имущества, за

исключением юридически значимых действий, предусмотренных подпунктами 21, 22.1, 23 — 26, 28 — 31, 61 и 80.1 пункта 1 составляет для организаций — 22 000 рублей.

В силу пункта 2 статьи 333.18 НК РФ в случае, если среди лиц, обратившихся за совершением юридически значимого действия, одно лицо (несколько лиц) в соответствии с главой 25.3 НК РФ освобождено (освобождены) от уплаты государственной пошлины, размер государственной пошлины уменьшается пропорционально количеству лиц, освобожденных от ее уплаты. При этом оставшаяся часть суммы государственной пошлины уплачивается лицом (лицами), не освобожденным (не освобожденными) от уплаты государственной пошлины в соответствии с главой 25.3 Кодекса.

На основании подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 НК РФ от уплаты государственной пошлины освобождаются федеральные органы государственной власти, органы государственной власти субъектов Российской Федерации и органы местного самоуправления при их обращении за совершением юридически значимых действий, установленных главой 25.3 НК РФ, за исключением случаев, предусмотренных подпунктом 124 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ.

Поэтому в случае, если за государственной регистрацией обременения права владения и пользования концессионера недвижимым имуществом, входящим в состав объекта концессионного соглашения, обратились обе стороны концессионного соглашения (концедент и концессионер), то в силу пункта 2 статьи 333.18 НК РФ, концедент, поскольку он является органом государственной власти или органом местного самоуправления освобождается от уплаты государственной пошлины. Размер государственной пошлины уменьшается в 2 раза и уплачивается концессионером, не освобожденным от уплаты государственной пошлины в соответствии с главой 25.3 НК РФ.

В случае обращения за государственной регистрацией права владения и пользования концессионера недвижимым имуществом, входящим в состав объекта концессионного соглашения, органа государственной власти или органа местного самоуправления государственная пошлина не уплачивается на основании подпункта 4 пункта 1 статьи 333.35 НК РФ .

*Заместитель начальника отдела регистрации объектов недвижимости
нежилого назначения Управления Росреестра по Владимирской области
О.В. Аликебедова*

О Росреестре

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, по оказанию государственных услуг в сфере ведения государственного кадастра недвижимости, проведению государственного кадастрового учета недвижимого имущества, землеустройства, государственного мониторинга земель, навигационного обеспечения транспортного комплекса, а также функции по государственной кадастровой оценке, федеральному государственному надзору в области геодезии и картографии,

государственному земельному надзору, надзору за деятельностью саморегулируемых организаций оценщиков, контролю деятельности саморегулируемых организаций арбитражных управляющих. Подведомственными учреждениями Росреестра являются ФГБУ «ФКП Росреестра» и ФГБУ «Центр геодезии, картографии и ИПД». В ведении Росреестра находится ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ». 13 октября 2016 года руководителем Росреестра назначена В.В. Абрамченко.

Контакты для СМИ

Управление Росреестра по Владимирской области
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а
Баринов Валерий Юрьевич
Начальник отдела организации, мониторинга и контроля
barinov_vy@vladrosreg.ru
(4922) 45-08-26