

Нюансы передачи общего имущества садоводства или огородничества в долевую собственность владельцев земельных участков товарищества

С начала текущего года у членов садоводческих товариществ возникает много вопросов о регистрации общей долевой собственности граждан-садоводов на недвижимое имущество общего пользования. Подлежит ли регистрации право граждан-садоводов на их доли в имуществе общего пользования садоводческой организации? Если такое право подлежит регистрации, то каков порядок? Кто непосредственно будет являться заявителем – все собственники земельных участков или достаточно будет представителя? Как будет определяться доля в имуществе общего пользования садоводческой организации? Необходимо ли будет регистрировать переход права на общее имущество садоводческой организации от одного садовода к другому при продаже садоводом своего земельного участка? Каков размер государственной пошлины и порядок ее уплаты?

С учетом позиции Департамента недвижимости Минэкономразвития России, изложенной в письме от 28.12.2018 № Д23и-6979, Кадастровая палата по Ростовской области разъясняет.

С 1 января 2019 года регулирование вопросов владения, пользования и распоряжения имуществом общего пользования товарищества осуществляется в соответствии с положениями статьи 25 Федерального закона «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» от 29.06.2017 № 217-ФЗ, которой предусмотрено следующее:

право собственности на недвижимое имущество, входящее в состав имущества общего пользования товарищества, возникает с момента государственной регистрации такого права в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

в соответствии с решением общего собрания членов товарищества недвижимое имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, принадлежащее товариществу на праве собственности, может быть передано безвозмездно в общую долевую собственность лиц, являющихся собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, пропорционально площади этих участков при условии, что все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение соответствующей доли в праве общей собственности на такое имущество. Такой способ передачи имущества общего пользования товарищества не является дарением;

доля в праве общей собственности на имущество общего пользования собственника садового или огородного земельного участка, расположенного в границах территории садоводства или огородничества, следует судьбе права собственности на такой садовый или огородный земельный участок;

условия договора, в соответствии с которыми переход права собственности на садовый или огородный земельный участок не сопровождается переходом доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, являются

ничтожными (в случае, если собственнику садового или огородного участка принадлежит такая доля).

Таким образом, в случае если все собственники земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, выразили согласие на приобретение на праве общей долевой собственности недвижимого имущества общего пользования, расположенного в границах указанной территории, принадлежащее товариществу на праве собственности, государственная регистрация перехода права на соответствующее недвижимое имущество общего пользования к собственникам земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, может быть осуществлена на основании заявления о государственной регистрации права общей долевой собственности, представленного в орган регистрации прав собственниками земельных участков, расположенных в границах территории садоводства или огородничества, или их представителем, к которому должен быть приложен, в том числе протокол общего собрания членов соответствующего товарищества, на котором всеми собственниками указанных земельных участков принято решение о приобретении ими в общую долевую собственность соответствующего недвижимого имущества общего пользования, а также определено лицо, уполномоченное на подачу соответствующего заявления.

Государственная регистрация перехода доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества (если это имущество принадлежит на праве общей долевой собственности собственникам садовых или огородных земельных участков, расположенных в границах данной территории), должна осуществляться одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности на земельный участок, расположенный в границах такой территории, отчуждаемый по гражданско-правовой сделке, на основании соответствующих одновременно представленных сторонами договора об отчуждении заявлений (в том числе о государственной регистрации перехода доли в праве общей долевой собственности) и этого договора, который должен быть представлен не менее чем в двух экземплярах-подлинниках (если он совершен в простой письменной форме).

За государственную регистрацию прав взимается государственная пошлина в размере 350 рублей.

При отчуждении садового или огородного земельного участка и доли в праве общей собственности на имущество общего пользования, расположенное в границах территории садоводства или огородничества, государственная пошлина физическим лицом уплачивается отдельно в соответствующем размере (по 350 рублей) за каждое юридически значимое действие.