



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

09.01.2020 № ОГ-Д23-2

На № _____ от _____

Лобанову С.В.

mos@vn77.ru

О рассмотрении обращения

На вх. № 18453-ОГ от 12 декабря 2019 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение относительно деятельности «Общественного Комитета по защите от квартирного рейдерства» и в части своей компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также не наделено полномочиями по разъяснению порядка совершения гражданско-правовых сделок.

Письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

Вместе тем по существу поставленных в обращении вопросов, полагаем возможным обратить внимание на следующие положения действующего законодательства.

Государственная регистрация прав осуществляется в соответствии Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

(далее – Закон о недвижимости), которым установлен заявительный порядок государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, соответственно, орган регистрации прав без надлежащего заявления вносить записи в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) может только в случаях, установленных федеральным законом.

Порядок осуществления государственной регистрации прав установлен статьей 29 Закона о недвижимости и включает в себя в том числе проведение правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом о недвижимости оснований для приостановления государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственной регистрации прав.

В соответствии пунктом 1 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданское законодательство основывается на признании равенства участников регулируемых им отношений, неприкосновенности собственности, свободы договора, недопустимости произвольного вмешательства кого-либо в частные дела, необходимости беспрепятственного осуществления гражданских прав, обеспечения восстановления нарушенных прав, их судебной защиты.

Исходя из содержания пунктов 3, 4 статьи 1 ГК РФ при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно: никто не вправе извлекать преимущество из своего незаконного или недобросовестного поведения.

В соответствии со статьей 209 ГК РФ собственнику принадлежат права владения, пользования и распоряжения своим имуществом. Он вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц.

При этом имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Имущество может находиться в общей собственности с определением доли каждого из собственников в праве собственности (долевая собственность) или без определения таких долей (совместная собственность) (статья 244 ГК РФ).

Согласно статье 246 ГК РФ распоряжение имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляется по соглашению всех ее участников. Участник долевой собственности вправе по своему усмотрению продать, подарить, завещать, отдать в залог свою долю либо распорядиться ею иным образом с соблюдением при ее возмездном отчуждении правил, предусмотренных статьей 250 ГК РФ.

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники долевой собственности имеют преимущественное право покупки продаваемой доли по цене, за которую она продается, и на прочих равных условиях.

В случае, если остальные участники долевой собственности не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу (статья 250 ГК РФ).

Следует отметить, что владение и пользование имуществом, находящимся в долевой собственности, осуществляются по соглашению всех ее участников. При этом в случае недостижения согласия владение и пользование имуществом, такой порядок может быть установлен судом (статья 247 ГК РФ).

Таким образом, доля в праве общей долевой собственности на соответствующий объект недвижимости является объектом гражданских прав.

При этом действующее законодательство не обязывает участника общей долевой собственности, за исключением предусмотренных законом случаев, для целей продажи либо отчуждения иным способом доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости иному лицу предварительно осуществлять ее выдел в натуре.

При оформлении сделок купли-продажи, иных сделок, направленных на отчуждение доли в праве общей долевой собственности на квартиру, предметом таких сделок является доля в праве общей долевой собственности на квартиру (а не доля в квартире, выделенная в натуре), в соответствующих договорах указываются как размер доли, так и объект недвижимости, доля в праве общей долевой собственности на который отчуждается.

В соответствии с частью 1 статьи 42 Закона о недвижимости сделки по отчуждению или договоры ипотеки долей в праве общей собственности на недвижимое имущество, в том числе при отчуждении или ипотеке всеми участниками долевой собственности своих долей по одной сделке, подлежат нотариальному удостоверению, за исключением сделок, связанных с имуществом, составляющим паевой инвестиционный фонд или приобретаемым для включения в состав паевого инвестиционного фонда, сделок

по отчуждению земельных долей, сделок по отчуждению и приобретению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество при заключении договора, предусматривающего переход права собственности на жилое помещение в соответствии с Законом Российской Федерации от 15 апреля 1993 г. № 4802-1 «О статусе столицы Российской Федерации» (далее – Закон № 4802-1) (кроме случая, предусмотренного частью 19 статьи 7.3 Закона № 4802-1).

Вместе с тем необходимо отметить, что в настоящее время актуальна проблема злоупотребления собственниками жилых помещений своими правами путем совершения сделок, в результате которых возникает общая долевая собственность на жилое помещение, при этом размер долей в праве собственности является незначительным, что затрудняет участие жилого помещения в гражданском обороте и не позволяет использовать жилое помещение в соответствии с его назначением.

В этой связи отмечаем, что Правительством Российской Федерации поддержан проект федерального закона № 346930-7 «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (в части конкретизации прав собственника жилого помещения, далее – законопроект), принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в I чтении (подготовлен депутатами Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации П.В. Крашенинниковым, Г.П. Хованской, А.Г. Сидякиным и другими).

Законопроектом предлагается установить общее правило о том, что доля в праве общей собственности на жилое помещение может быть образована при условии, что размер доли каждого из собственников обеспечит ему возможность вселения в жилое помещение при соблюдении учетной нормы площади жилого помещения, за исключением отдельных случаев.

В целях обеспечения использования жилого помещения по назначению законопроект также предусматривает ограничение права собственника на вселение в принадлежащее ему жилое помещение иных лиц, за исключением супруга, детей или родителей собственника, если в результате такого вселения на каждого проживающего в таком помещении будет приходиться менее учетной нормы площади жилого помещения. В случае если на одного человека будет приходиться менее учетной нормы, вселение будет допускаться при наличии судебного решения о признании членом семьи собственника или

в случаях, если проживание лица в жилом помещении допускается в соответствии с законом.

Согласно Положению о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищной политики.

Заместитель директора
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации.

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E1036E1B07E0F780E911DEB1193E6609
Владелец: Галишин Эдуард Уралович
Действителен: с 29.07.2019 до 29.07.2020

Э.У. Галишин