



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

15.06. 2018 № РДЭи-3112

На № _____ от _____

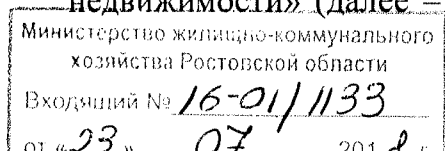
О рассмотрении обращения
от 18 мая 2018 г. № 16-01/2068
На вх. № 55451 от 18 мая 2018 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросу внесения изменений в действующее законодательство, регулирующее порядок государственной регистрации прав, в части своей компетенции сообщает.

Согласно статье 35 Конституции Российской Федерации право частной собственности охраняется законом; каждый вправе иметь имущество в собственности, владеть, пользоваться и распоряжаться им как единолично, так и совместно с другими лицами; никто не может быть лишен своего имущества иначе как по решению суда; принудительное отчуждение имущества для государственных нужд может быть произведено только при условии предварительного и равноценного возмещения; право наследования гарантируется.

В соответствии с частью 3 статьи 55 Конституции Российской Федерации, пунктом 2 статьи 1 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) гражданские права могут быть ограничены на основании федерального закона и только в той мере, в какой это необходимо в целях защиты основ конституционного строя, нравственности, здоровья, прав и законных интересов других лиц, обеспечения обороны страны и безопасности государства.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) регулирует отношения, возникающие в связи



с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Закону № 218-ФЗ, а также ведением Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и предоставлением предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений, содержащихся в ЕГРН (часть 1 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

В силу части 3 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества.

Соответственно возможность отказа в государственной регистрации прав в случае наличия у физического лица – правообладателя или стороны сделки неисполненного требования по внесению платы за оказание услуг по содержанию жилого помещения должна быть основана на нормах материального права, включая и прежде всего нормы ГК РФ.

При этом гражданское законодательство (в частности, статья 209 ГК РФ) не связывает правомочия по распоряжению жилым помещением (возможность их осуществления) с отсутствием задолженности по оплате коммунальных платежей.

Положения ГК РФ, касающиеся заключения отдельных видов сделок, наследования, также не содержат для граждан такого условия и не ставят возможность заключения сделок, приобретения имущества в собственность по наследству и т.д. в зависимость от внесения платы за жилое помещение или коммунальные услуги (исполнение требования по внесению платы).

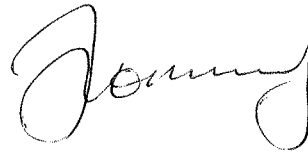
Кроме того, по общему правилу пункта 3 статьи 308 ГК РФ, обязательство не создает обязанностей для лиц, не участвующих в нем в качестве сторон (для третьих лиц, например, приобретающих объект недвижимости у лица или отчуждающих объект недвижимости лицу, у которого имеется неисполненное требование по внесению платы).

Вместе с тем, в силу положений статьи 421 ГК РФ, предусматривающей, что граждане и юридические лица свободны в заключении договора, при этом условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами,

представляется, что договор купли-продажи (либо любой иной договор, на основании которого осуществляется переход прав на жилое помещение), может содержать условие об отсутствии у продавца задолженности по содержанию соответствующего жилого помещения, как это зачастую происходит на практике.

Следует иметь в виду, что порядок взыскания задолженностей установлен действующим процессуальным законодательством, при этом порядок принудительного исполнения судебных актов определен Федеральным законом от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве».

Заместитель директора
Департамента недвижимости



Э.У. Галишин