



АДМИНИСТРАЦИЯ ПРЕЗИДЕНТА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**УПРАВЛЕНИЕ
ПРЕЗИДЕНТА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ПО РАБОТЕ С ОБРАЩЕНИЯМИ ГРАЖДАН
И ОРГАНИЗАЦИЙ**

КАПЛИНСКОМУ В.А.

rgr-dv@mail.ru

ул. Ильинка, д. 23, Москва, Российская Федерация, 103132

« 12 » апреля 20 16 г.



239936

№ А26-03-23993692

В дополнение к письму № А26-03-23993691 от 17.03.2016 г. в связи с рассмотрением Вашего обращения в адрес Администрации Президента Российской Федерации, направленного 14.03.2016 г., полученного 15.03.2016 г. в форме электронного документа и зарегистрированного 15.03.2016 г. за № 239936, сообщаем следующее.

Как Вам сообщалось ранее, в целях объективного и всестороннего рассмотрения Вашего обращения в Министерстве юстиции Российской Федерации, Министерстве экономического развития Российской Федерации были запрошены необходимые документы и материалы.

С учетом поступившей из Министерства экономического развития Российской Федерации информации по вопросам, связанным с принятием Федерального закона от 29.12.2015 г. № 391-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон № 391-ФЗ), Министерство экономического развития Российской Федерации в дополнение к позиции от 11 февраля 2016 г. № Д20и-343 сообщаем следующее.

1. Относительно распоряжения долей в праве общей собственности на жилое помещение.

Положениями пункта 1 статьи 24 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) в редакции Закона № 391-ФЗ установлено следующее:

при продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю с указанием ее цены и других условий, на которых продает ее;

сделка по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу подлежит нотариальному удостоверению и может быть совершена не ранее чем по истечении месяца со дня извещения продавцом доли остальных участников долевой собственности;

в случае, если нотариусом будет установлено, что продавец доли представил документы, подтверждающие отказ остальных участников долевой собственности

от покупки его доли, сделка может быть совершена до истечения срока, указанного в абзаце втором настоящего пункта;

спору между участниками долевой собственности, возникшие при государственной регистрации права на долю в праве общей собственности, подлежат разрешению в судебном порядке.

В соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации (далее - ГК): имущество, находящееся в собственности двух или нескольких лиц, принадлежит им на праве общей собственности. Общая собственность на имущество является долевой, за исключением случаев, когда законом предусмотрено образование совместной собственности на это имущество (статья 244 ГК);

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 (статья 246 ГК);

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, кроме случая продажи с публичных торгов, а также случаев продажи доли в праве общей собственности на земельный участок собственником части расположенного на таком земельном участке здания или сооружения либо собственником помещения в указанных здании или сооружении. Продавец доли обязан известить в письменной форме остальных участников долевой собственности о намерении продать свою долю постороннему лицу с указанием цены и других условий, на которых продает ее. Если остальные участники долевой собственности откажутся от покупки или не приобретут продаваемую долю в праве собственности на недвижимое имущество в течение месяца, а в праве собственности на движимое имущество в течение десяти дней со дня извещения, продавец вправе продать свою долю любому лицу (статья 250 ГК).

Таким образом, положения статьи 24 Закона о регистрации не содержат ограничений в части распоряжения имуществом, находящимся в общей долевой собственности, и полностью соответствуют гражданскому законодательству.

Следует отметить при этом, что в силу положений пункта 1.2 статьи 20 Закона о регистрации не допускается осуществление государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Федеральным законом от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре), за исключением случаев, предусмотренных федеральным законом.

В соответствии с Законом о кадастре осуществляется кадастровый учет следующих объектов: земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства. При этом согласно статье 16.1 Жилищного кодекса Российской Федерации к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната.

С учетом изложенного действующее законодательство в сфере государственной регистрации прав и государственного кадастрового учета, а также жилищное законодательство не содержат норм в отношении объектов, указанных в рассматриваемом обращении («коммунальная квартира», «комната в коммунальной квартире»).

2. Относительно взаимодействия органов регистрации прав и нотариусов.

Пунктом 3 статьи 7 Закона о регистрации установлено, что для обеспечения возможности совершения нотариальных действий, в том числе для целей нотариального удостоверения сделок, совершения исполнительных надписей, выдачи свидетельств о праве на наследство и о праве собственности или совершения иных нотариальных действий по запросам нотариуса предоставляются сведения о правах на объекты недвижимого имущества, сведения о содержании правоустанавливающих документов, копии правоустанавливающих документов, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным. Обобщенные сведения о правах наследодателя на имеющиеся у него объекты недвижимости предоставляются по запросу нотариуса в связи с открытием наследства.

При этом в случае, если указанные запросы направляются нотариусом в электронной форме, запрошенные сведения должны быть предоставлены в электронной форме в автоматизированном режиме незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня после дня направления соответствующего запроса.

3. Относительно государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки.

Статьей 163 ГК установлено следующее:

нотариальное удостоверение сделки означает проверку законности сделки, в том числе наличия у каждой из сторон права на ее совершение, и осуществляется нотариусом или должностным лицом, имеющим право совершать такое нотариальное действие, в порядке, установленном законом о нотариате и нотариальной деятельности;

нотариальное удостоверение сделок обязательно в случаях, указанных в законе; в случаях, предусмотренных соглашением сторон, хотя бы по закону для сделок данного вида эта форма не требовалась;

если нотариальное удостоверение сделки в соответствии с пунктом 2 статьи 163 ГК является обязательным, несоблюдение нотариальной формы сделки влечет ее ничтожность.

Учитывая изложенное статьей 13 Закона о регистрации установлено, что осуществление проверки законности нотариально удостоверенной сделки в компетенцию органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, при проведении им правовой экспертизы соответствующих документов не входит.

Кроме того, согласно пункту 1 статьи 31 Закона о регистрации при государственной регистрации прав на основании нотариально удостоверенной сделки органы, осуществляющие государственную регистрацию прав, ответственность за законность такой сделки не несут.

По вопросу о сроках осуществления государственной регистрации прав отмечаем, что государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов проводится не позднее чем в течение трех рабочих дней, следующих за днем приема заявления и документов, необходимых для государственной регистрации, а государственная регистрация прав на основании нотариально удостоверенных документов, представленных в форме электронных документов, электронных образов документов и поданного нотариусом в электронной форме заявления о государственной регистрации прав - не позднее чем в течение одного рабочего дня, следующего за днем приема документов, необходимых для государственной регистрации прав, и указанного заявления. При этом по общему правилу срок государственной регистрации прав составляет десять рабочих дней (пункт 3 статьи 13 Закона о регистрации).

Дополнительно из Минюста России по вопросу обязательного нотариального удостоверения сделок с недвижимым имуществом в связи со вступлением в силу Федерального закона № 391-ФЗ получены следующие сведения:

«Обязательная нотариальная форма для отдельных сделок с недвижимостью определена Федеральным законом от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Федеральный закон № 122-ФЗ) после внесения в него изменений Федеральным законом № 391-ФЗ.

В нотариальной форме должны совершаться сделки по продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу; сделки, связанные с распоряжением недвижимым имуществом на условиях доверительного управления или опеки; сделки по продаже недвижимого имущества, принадлежащего несовершеннолетнему гражданину или гражданину, признанному ограниченно дееспособным; а также сделки по продаже земельной доли (статьи 24, 24.1, 30 Федерального закона № 122-ФЗ).

Оказание квалифицированной помощи лицам, обратившимся за совершением нотариального действия, включает в себя обязательное проведение правовой экспертизы всех условий сделки, выяснение обстоятельств дела, разъяснение участникам смысла, значения и правовых последствий сделки, проверку соответствия содержания сделки намерениям сторон и требованиям законодательства, принадлежности прав на недвижимость, проверку правоспособности юридического лица, полномочий сторон и их представителей, установление личности обратившихся за совершением нотариального действия, проверку дееспособности физических лиц (статья 163 Гражданского кодекса Российской Федерации, статьи 1, 15, 16, 42, 43, 54 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате от 11.02.1993 № 4462-1 (далее - Основы)).

По вопросу отказа нотариусов удостоверять сделки, обязательная нотариальная форма для которых установлена Федеральным законом № 122-ФЗ, сообщаем, что отказать в совершении нотариального действия нотариус может только при наличии оснований, исчерпывающий перечень которых указан в статье 48 Основ, а именно, нотариус обязан отказать в совершении нотариального действия, если его совершение противоречит закону, действие подлежит совершению другим нотариусом, с просьбой о совершении нотариального действия обратился недееспособный гражданин либо представитель, не имеющий необходимых полномочий, не соответствующих требованиям законодательства документы, представленные для совершения нотариального действия.

По просьбе лица, которому отказано в совершении нотариального действия, нотариус должен изложить причины отказа в письменной форме и разъяснить порядок его обжалования. В этих случаях нотариус не позднее чем в десятидневный срок со дня обращения за совершением нотариального действия выносит постановление об отказе в совершении нотариального действия.

Отказ нотариуса в совершении нотариального действия может быть обжалован в судебном порядке (статьи 33, 49 Основ).

По вопросу ответственности нотариуса за государственную регистрацию прав на недвижимое имущество по нотариально удостоверенной сделке сообщаем следующее. Согласно статье 86.2 Основ нотариус, удостоверивший сделку, на основании которой подлежит государственной регистрации право на недвижимое имущество, по просьбе лиц, обратившихся за совершением соответствующего нотариального действия, представляет заявление о государственной регистрации прав с приложением иных необходимых

для совершения регистрационных действий документов в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее - орган по государственной регистрации). Если иное не согласовано с лицами, обратившимися за совершением нотариального действия, нотариус, совершивший нотариальное действие, получает свидетельство о государственной регистрации права, а также иные документы, выдаваемые органом по государственной регистрации, и передает их указанным лицам.

При этом непосредственно государственная регистрация прав отнесена к компетенции Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, нотариусы такими полномочиями не наделены.

В соответствии со статьей 17 Основ нотариус, занимающийся частной практикой, несет полную имущественную ответственность за вред, причиненный по его вине имуществу гражданина или юридического лица в результате совершения нотариального действия с нарушением закона, например, удостоверения сделки, представления документов на государственную регистрацию прав, отказа в совершении нотариального действия; а также разглашения сведений о совершенных нотариальных действиях.

Таким образом, ответственность нотариуса за совершение действий, отнесенных к компетенции органа по государственной регистрации, не может быть установлена.

Дополнительно полагаем возможным сообщить, что в силу предоставленных Основами полномочий нотариальные палаты субъектов Российской Федерации осуществляют контроль за исполнением нотариусами профессиональных обязанностей, в том числе в виде проведения проверок по обращениям граждан. В связи с этим конкретные факты необоснованных отказов нотариусов в совершении нотариальных действий или взимания завышенного размера нотариального тарифа могут быть доведены до сведения соответствующей региональной нотариальной палаты, которой они будут оценены в ходе проверки».

Главный советник департамента
аналитического и правового
обеспечения



Е.Максимова