



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>

09.10.2015 № Д23и-4914

На № _____ от _____

Российская гильдия
управляющих и девелоперов

1-й Красногвардейский проезд, д. 9,
г. Москва, 121100

пер. Грибцова, д. 5, литер В,
3 этаж, офис 301,
г. Санкт-Петербург, 190000

О рассмотрении обращения
На вх. № Д23-3267 от 14 августа 2015 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России в дополнение к письму от 11 сентября 2015 г. № Д23и-4426 рассмотрел Ваше обращение относительно возможности уступки части права (требования) по договору участия в долевом строительстве и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также оценке действий государственных регистраторов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Федеральный закон) объектом долевого строительства может являться, в том числе, нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости

и входящие в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Привлечение средств граждан для долевого строительства застройщиками осуществляется путем заключения договоров участия в долевом строительстве в соответствии со статьей 4 Федерального закона, в соответствии с которым у застройщика возникает обязанность построить (создать) объект недвижимости и после ввода его в эксплуатацию передать объект, а у участника возникает обязанность оплатить обусловленную договором сумму и принять объект после завершения строительства.

Таким образом, результатом реализации договора является передача объекта недвижимости, которая осуществляется по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче.

Исходя из положений статьи 384 Гражданского кодекса Российской Федерации уступка части права (требования) по обязательству возможна, в случае если обязательство делимо.

В виду того, что частично передать введенный в эксплуатацию объект недвижимого имущества не представляется возможным, государственная регистрация уступки части права требования на объект недвижимости также не может быть осуществлена. В рассматриваемом случае, по мнению Департамента недвижимости Минэкономразвития России, при возникновении множества лиц на стороне участника долевого строительства уступка права требования должна осуществляться в пользу нескольких лиц одновременно, равно как и передача объекта недвижимого имущества путем подписания сторонами передаточного акта.

Вместе с тем отмечаем, что решение о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов.

Дополнительно сообщаем, что в настоящее время Минэкономразвития России разрабатывается проект федерального закона о внесении изменений в отдельные законодательные акты в части вовлечения в гражданский оборот неизолированных частей нежилых помещений, расположенных в зданиях, сооружениях (в том числе парковочные места, торговые и офисные помещения).

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий