МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 26.12.2019 N 14-12754-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 23.08.2019 N ОГ-Д23-7846 по вопросу осуществления на основании решения суда государственной регистрации права общей долевой собственности на объект, являющийся согласно записям Единого государственного реестра недвижимости объектом незавершенного строительства, при наличии в органе регистрации прав сведений о том, что данный объект недвижимости введен в эксплуатацию.

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА

Приложение

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ДЕПАРТАМЕНТ НЕДВИЖИМОСТИ

ПИСЬМО
от 23.08.2019 N ОГ-Д23-7846

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев совместно с Росреестром обращение по вопросу осуществления государственной регистрации права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, в части компетенции сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативно-правовых актов, а также не уполномочено давать оценку возможности осуществления государственной регистрации в конкретном случае, в связи с чем Департамент недвижимости вправе высказать только мнение по поставленным вопросам. Обращаем также внимание, что в соответствии с пунктом 4 части 3 статьи 3 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - "Закон N 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав отнесены к компетенции Росреестра.

Отмечаем также, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно статье 14 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ):

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом N 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом N 218-ФЗ порядке (часть 1);

основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав являются в том числе вступившие в законную силу судебные акты (часть 2).

В случае отсутствия в органе регистрации прав информации о вводе объекта недвижимости (в рассматриваемом в обращении случае - многоквартирного дома, далее - МКД) в эксплуатацию вступившее в законную силу решение суда, которым признано право общей долевой собственности физического лица на объект незавершенного строительства (МКД), является основанием для государственной регистрации указанного права за данным лицом при условии наличия в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) сведений об объекте недвижимого имущества, право на который регистрируется.

Если в ЕГРН отсутствуют сведения об объекте недвижимости, право на который признано решением суда, государственный кадастровый учет и государственная регистрация такого права на этот объект осуществляются одновременно на основании данного решения суда, технического плана объекта недвижимости.

После ввода в эксплуатацию объекта недвижимости (МКД) осуществляются государственный кадастровый учет такого МКД, посещений в нем, а также государственная регистрация прав на данные помещения.

По мнению Департамента недвижимости, проведение учетно-регистрационных действий в отношении объекта незавершенного строительства, в том числе на основании вступившего в законную силу решения суда, при наличии в органе регистрации прав информации о вводе этого объекта недвижимости в эксплуатацию не соответствует положениям действующего законодательства.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 15, части 8 статьи 40 Закона N 218-ФЗ, по мнению Департамента недвижимости в рассматриваемом в обращении случае:

с заявлением о государственном кадастровом учете и о государственной регистрации прекращения права в связи с прекращением существования объекта незавершенного строительства может обратиться лицо, право общей долевой собственности которого на такой объект зарегистрировано;

государственный кадастровый учет и государственная регистрация прекращения зарегистрированного права в связи с прекращением существования объекта незавершенного строительства могут быть осуществлены также:

без представления заявления об осуществлении учетно-регистрационных действий на основании вступившего в законную силу решения суда, которым на орган регистрации прав возложена обязанность по осуществлению снятия с государственного кадастрового учета объекта незавершенного строительства и государственной регистрации прекращения прав на него;

по заявлению уполномоченного представителя жилищно-строительного кооператива, собственников помещений в МКД на основании вступившего в законную силу решения суда, которым предусмотрено прекращение права на объект незавершенного строительства на основании искового заявления указанного жилищно-строительного кооператива, собственников помещений в МКД.

Обращаем внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 1 Закона N 218-ФЗ зарегистрированное в ЕГРН право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Одновременно сообщаем, что 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.