

Обращение заявителя

Прошу Вас дать разъяснения о правомерности действий Управления Росреестра по регистрации права собственности гражданина в 2019 г. на объект незавершенного строительства на основании решения суда общей юрисдикции от 2012 г. о признании за этим гражданином права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, если объект незавершенного строительства достроен и введен в эксплуатацию жилищно-строительным кооперативом в декабре 2016 г.?

МКД достраивал ЖСК после банкротства застройщика в 2012 г. В процедуре банкротства параграф N- 7 ФЗ №- 127 «О несостоятельности (банкротства)» не применялся. Может ли застройщик - ЖСК, в заявительном порядке (п. 8 ст. 40 ФЗ № 218) снять с кадастрового учета и прекратить права собственности на "незавершенку"?

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 15.08.2019 № 14-08135-ГЕ/19

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение, учитывая, что в нем отсутствуют реквизиты решения суда, о котором идет речь, копия данного решения не приложена к обращению, в обращении отсутствуют сведения, идентифицирующие объект незавершенного строительства (его адрес (местоположение), кадастровый номер), в связи с чем не представляется возможным запросить в Управлении Росреестра информацию по существу конкретной ситуации, сообщает.

Принимая во внимание положения пунктов 5, 7 части 2, пункта 1 части 3, части 4 статьи 14, части 1 статьи 21, части 10. статьи 40, части 1 статьи 58 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон о регистрации), части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, статьи 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, в отсутствие 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.

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 согласуется с требованиями действующего законодательства.

Исходя из положений пункта 4 части 1 статьи 15, части 8 статьи 40 Закона о регистрации, как представляется, 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 «ЖСК», собственника (ов) помещений в МКД на основании вступившего в законную силу решения суда, которым предусмотрено прекращение права на объект незавершенного строительства по заявлению данного «ЖСК», собственника (ов) помещений в МКД.

Просим направить в Росреестр копию ответа заявителю.

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ПИСЬМО
от 23.08.2019 № 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. № 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 уполномочен 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. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — "Закон № 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. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ):

государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляется на основании заявления, за исключением установленных Законом № 218-ФЗ случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Законом № 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 № 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.