

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО

от 11.05.2017 N 14-05486/17

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в пределах установленной компетенции обращение Национального объединения застройщиков жилья от 11.04.2017 N 787/04, учитывая, что в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению и толкованию законодательства Российской Федерации, в том числе законодательства о долевом строительстве и о государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также практики его применения, сообщает следующее.

Прежде всего отмечаем:

Росреестр и его территориальные органы осуществляют государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Российской Федерации, и, являясь федеральным органом исполнительной власти, должен применять нормы действующего законодательства так, как они изложены, не допуская их самовольного толкования и нарушения;

решение о государственной регистрации, приостановлении государственной регистрации или отказе в государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию прав документов;

правовая экспертиза осуществляется регистрирующим органом не только в отношении документов, устанавливающих (удостоверяющих) права на недвижимое имущество (записи о которых вносятся в соответствующие подразделы Единого государственного реестра недвижимости), но и документов, представление которых необходимо на государственную регистрацию прав в соответствии с требованиями нормативных правовых актов Российской Федерации;

Росреестр в рамках установленной компетенции не уполномочен оценивать возможность осуществления государственной регистрации прав в конкретном случае (судить о необходимости (достаточности) каких-либо документов (сведений в них) для государственной регистрации прав), признавать незаконными (законными) решения, принятые государственными регистраторами прав, давать поручения территориальным органам (государственным регистраторам прав) о проведении, приостановлении либо отказе в государственной регистрации;

защиту нарушенных или оспоренных гражданских прав осуществляет в соответствии с подведомственностью дел, установленной процессуальным законодательством, суд, арбитражный суд или третейский суд (статья 11 Гражданского кодекса Российской Федерации);

приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ).

В соответствии с пунктом 4 постановления Правительства Российской Федерации от 07.12.2016 N 1310 "О защите прав граждан - участников долевого строительства" застройщики осуществляют обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд с 01.01.2017 в отношении многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, если государственная регистрация договора участия в долевом строительстве таких объектов недвижимости с первым участником долевого строительства осуществляется после 01.01.2017.

На основании пункта 3 Правил осуществления обязательных отчислений (взносов) застройщиков в фонд, средства которого формируются за счет обязательных отчислений (взносов) застройщиков, привлекающих для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости денежные средства участников долевого строительства, а также использования средств фонда, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 07.12.2016 N 1310, застройщик уплачивает обязательные отчисления (взносы) в компенсационный фонд одновременно до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве с первым участником долевого строительства.

Статьей 48 Закона N 218-ФЗ установлен перечень документов, необходимых для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Согласно статье 23.2 Федерального закона от 30.12.2004 N 214-ФЗ "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 214-ФЗ), вступившей в силу с 01.01.2017, перечисление застройщиком, привлекающим денежные средства участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, обязательных отчислений (взносов) в компенсационный фонд, определено в качестве меры дополнительной защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

Закон N 214-ФЗ и Закон N 218-ФЗ не содержат норм о том, что:

неуплата отчислений (взносов) в компенсационный фонд является основанием для приостановления осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

орган регистрации прав обязан запрашивать в некоммерческой организации, осуществляющей управление средствами компенсационного фонда, сведения об осуществлении застройщиком отчислений (взносов) в компенсационный фонд.

Учитывая изложенное, полагаем, что непредставление на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве документа, подтверждающего уплату отчислений (взносов) в компенсационный фонд, не может являться основанием для приостановления, а впоследствии отказа в государственной регистрации такого договора.

При этом в соответствии с частью 2 и пунктом 7 части 6 статьи 23 Закона N 214-ФЗ:

государственный контроль (надзор) в области долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости осуществляется в соответствии с Законом N 214-ФЗ уполномоченным органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации, на территории которого осуществляется данное строительство (далее - контролирующий орган);

контролирующий орган осуществляет контроль за деятельностью застройщиков, связанной с привлечением денежных средств участников долевого строительства для строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

Дополнительно отмечаем, что письма Росреестра не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, в настоящем письме высказано только мнение Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по поставленному в обращении вопросу.

Настоящее письмо направляется в управления Росреестра по Тюменской, Рязанской и Нижегородской областям для сведения.

Заместитель начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав
и кадастрового учета
И.В.ДОМРАЧЕВА