



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю
(Управление Росреестра
по Красноярскому краю)

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021

Тел. (391) 258-06-01, факс (391) 258-06-10

E-mail: gr@kkrp.ru

ОГРН 1042402980290

ИНН/КПП 2466124510/246001001

29 АВГ 2017

№

16/21444

На №

от

Председателю
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая корпорация
строителей Красноярского края»

А.Н. Глушкову

ул. Ленина, 5 «А», пом. № 86
г. Красноярск, 660049

Уважаемый Антон Николаевич!

В целях повышения качества государственных услуг и исключения случаев приостановления государственной регистрации прав и сделок по долевому участию в строительстве Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Управление) направляет Вам для сведения и учета в работе строительными компаниями Красноярского края писем Росреестра от 22.06.2017 №14-07674-ГЕ/17 и Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 29.06.2017 № Д23и-3829 по вопросам применения норм Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» при осуществлении реконструкции объекта капитального строительства, а также осуществления кадастрового учета и регистрации прав на отдельные объекты недвижимости.

Наряду с изложенным, направляем также для учета в работе копии писем Росреестра от 28.03.2017 № 14-03785-ГЕ/17 и Департамента жилищной политики Минстроя России от 05.06.2017 № 19725-ОК/07 по вопросу о необходимости представления на государственную регистрацию прав участников долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

Приложение: на 12 л.

Руководитель Управления

Т.А. Громова

Н.В. Зайцева
2-749-343



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Министерство
экономического развития
Российской Федерации

Департамент недвижимости

22.06.2017 № 14-07674-ПЕ/17

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 05.06.2017 № Д23п-3272 обращение,

сообщает.

По 1-3 вопросам.

Федеральный закон от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ) регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости (далее - участники долевого строительства), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у участников долевого строительства права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества участников долевого строительства.

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее - ГрК) разделяет понятия «строительство (создание)» и «реконструкция» объектов недвижимости.

Согласно пункту 16 статьи 1 ГрК застройщик - это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии

«Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) *строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.*

Закон № 214-ФЗ определяет застройщика как юридическое *лицо* независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24.07.2008 № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и *привлекающее денежные средства* участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ *для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости*, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство.

При этом Закон № 214-ФЗ не регламентирует порядок прекращения права собственности на исходный объект капитального строительства (застройщика либо иного лица, которому принадлежит реконструируемый объект недвижимости) после завершения его реконструкции, не предусматривает возникновения ипотеки в силу закона на исходный объект в пользу участников долевого строительства как способа обеспечения исполнения обязательств застройщика при реконструкции такого объекта. В этой связи полагаем, что отсутствие соответствующего нормативно-правового регулирования может привести к нарушению прав и законных интересов участников долевого строительства, и положения Закона № 214-ФЗ не могут быть применены к отношениям, возникающим при осуществлении реконструкции многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц, в том числе в случае, когда в результате реконструкции объекта капитального строительства образуются новые объекты недвижимости.

По 4 вопросу.

Согласно статье 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости):

государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества; государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК);

государственный кадастровый учет недвижимого имущества – это внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом о недвижимости сведений об объектах недвижимости.

Исходя из положений ГК (его статей 130, 131, 132, 133.1), Закона о недвижимости (его статьи 1), мото-место и вело-место не являются объектами недвижимости, государственный кадастровый учет которых и государственная регистрация прав на которые осуществляются в соответствии с Законом о недвижимости.

По 5 вопросу.

Пунктом 1 статьи 1 Федерального закона от 03.07.2016 № 315-ФЗ «О внесении изменений в часть первую Гражданского кодекса Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу 01.01.2017, в пункт 1 статьи 130 ГК внесены изменения, согласно которым к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

В силу статьи 1 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляется в том числе в отношении машино-мест.

На основании статьи 24 Закона о недвижимости:

местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места (часть 6.1);

границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами); границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности – в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах,

на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места (часть 6.2).

Учитывая изложенное, границы машино-места должны быть описаны в соответствии с Законом о недвижимости, в том числе его статьей 24; при этом Закон о недвижимости не предусматривает возможности внесения в ЕГРН сведений об оборудовании машино-места специальными устройствами, например, подъемным механизмом.

По 6 вопросу.

Согласно части 2 статьи 48 Закона о недвижимости для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, наряду с документами, предусмотренными Законом о недвижимости для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимы в том числе:

план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест;

проектная декларация.

Форма проектной декларации утверждена приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр; раздел 15 указанной проектной декларации содержит сведения о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках, при этом графы подраздела 15.2 и 15.3 заполняются в отношении каждого жилого и нежилого помещения соответственно, в отношении которого могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве.

Необходимо отметить, что в силу части 1 статьи 21 Закона о недвижимости документы, устанавливающие наличие, возникновение, переход, прекращение, ограничение права и обременение недвижимого имущества и представляемые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и отражать информацию, необходимую для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество в ЕГРН.

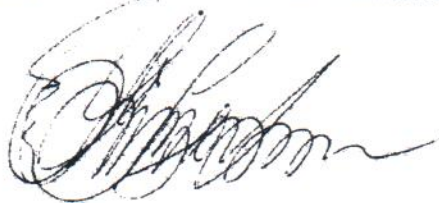
Несоответствие формы и (или) содержания документа, представленного для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, требованиям законодательства Российской Федерации, в соответствии с пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав по решению государственного регистратора прав.

Вместе с тем проектная документация многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, не является документом, необходимым в соответствии с Законом о недвижимости, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

По 7 вопросу.

Позиция Росреестра по вопросу осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты недвижимости (помещения), являющиеся общим имуществом в здании, не являющимся многоквартирным домом, ранее направлялась в Минэкономразвития России письмом от 19.06.2017 № 14-07531-ГЕ/17.

Просим направить в Росреестр копию ответа Минэкономразвития России заявителю.



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53. Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconomy@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

22.06.2014 № 2234-3829

✓ копия: Росреестр

№ _____ от _____

О рассмотрении обращения

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев совместно с Росреестром обращение относительно осуществления государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости является Минстрой России.

В этой связи по вопросам возможности привлечения денежных средств граждан на основании договоров участия в долевом строительстве в том числе для целей

реконструкции нежилого здания, для целей оформления прав на мото-места и вело-места, а также по вопросам содержания проектной документации полагаем целесообразным обратиться в Минстрой России.

1-3. В части своей компетенции полагаем возможным отметить, что Федеральным законом 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 – Закон № 214-ФЗ) регулируются отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства (создания) многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости.

В соответствии со статьей 2 Закона № 214-ФЗ застройщик – юридическое лицо независимо от его организационно-правовой формы, имеющее в собственности или на праве аренды, на праве субаренды либо в предусмотренных Федеральным законом от 24 июля 2008 г. № 161-ФЗ «О содействии развитию жилищного строительства», подпунктом 15 пункта 2 статьи 39.10 Земельного кодекса Российской Федерации случаях на праве безвозмездного пользования земельный участок и привлекающее денежные средства участников долевого строительства в соответствии с Законом № 214-ФЗ для строительства (создания) на этом земельном участке многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, за исключением объектов производственного назначения, на основании полученного разрешения на строительство

При этом следует отметить, что Градостроительный кодекс Российской Федерации (далее – ГрК) разделяет понятия «строительство (создание)» и «реконструкция» объектов недвижимости.

Согласно пункту 16 статьи 1 ГрК застройщик – это физическое или юридическое лицо, обеспечивающее на принадлежащем ему земельном участке или на земельном участке иного правообладателя (которому при осуществлении бюджетных инвестиций в объекты капитального строительства государственной (муниципальной) собственности органы государственной власти (государственные органы), Государственная корпорация по атомной энергии «Росатом», Государственная корпорация по космической деятельности «Роскосмос», органы управления государственными внебюджетными фондами или органы местного самоуправления передали в случаях, установленных бюджетным законодательством Российской Федерации, на основании соглашений свои полномочия государственного (муниципального) заказчика) строительство, реконструкцию, капитальный ремонт объектов капитального строительства, а также

выполнение инженерных изысканий, подготовку проектной документации для их строительства, реконструкции, капитального ремонта.

Следует также отметить, что Закон № 214-ФЗ не регламентирует порядок прекращения права собственности на исходный объект капитального строительства (застройщика либо иного лица, которому принадлежит реконструируемый объект недвижимости) после завершения его реконструкции, не предусматривает возникновения ипотеки в силу закона на исходный объект в пользу участников долевого строительства как способа обеспечения исполнения обязательств застройщика при реконструкции такого объекта.

В этой связи полагаем, что отсутствие соответствующего нормативно-правового регулирования может привести к нарушению прав и законных интересов участников долевого строительства, и, по мнению Департамента недвижимости, положения Закона № 214-ФЗ не могут быть применены к отношениям, возникающим при осуществлении реконструкции многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц, в том числе в случае, когда в результате реконструкции объекта капитального строительства образуются новые объекты недвижимости.

4. Согласно статье 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ):

государственная регистрация прав на недвижимое имущество – это юридический акт признания и подтверждения возникновения, изменения, перехода, прекращения права определенного лица на недвижимое имущество или ограничения такого права и обременения недвижимого имущества; государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ);

государственный кадастровый учет недвижимого имущества – это внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно, которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-

определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений об объектах недвижимости.

Согласно пункту 1 статьи 130 ГК РФ к недвижимым вещам относятся жилые и нежилые помещения, а также предназначенные для размещения транспортных средств части зданий или сооружений (машино-места), если границы таких помещений, частей зданий или сооружений описаны в установленном законодательством о государственном кадастровом учете порядке.

Вместе с тем следует отметить, что мото-место и вело-место не поименованы в действующем законодательстве в качестве объектов недвижимости, государственный кадастровый учет которых и государственная регистрация прав на которые осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ.

5. На основании статьи 24 Закона № 218-ФЗ:

местоположение машино-места устанавливается посредством графического отображения на плане этажа или части этажа здания либо сооружения (при отсутствии этажности у здания либо сооружения – на плане здания либо сооружения) геометрической фигуры, соответствующей границам машино-места (часть 6.1);

границы машино-места определяются проектной документацией здания, сооружения и обозначаются или закрепляются лицом, осуществляющим строительство или эксплуатацию здания, сооружения, либо обладателем права на машино-место, в том числе путем нанесения на поверхность пола или кровли разметки (краской, с использованием наклеек или иными способами); границы машино-места на этаже (при отсутствии этажности – в здании или сооружении) устанавливаются либо восстанавливаются путем определения расстояния от не менее двух точек, находящихся в прямой видимости и закрепленных долговременными специальными метками на внутренней поверхности строительных конструкций этажа (стенах, перегородках, колоннах, на поверхности пола, до характерных точек границ машино-места (точек деления границ на части), а также расстояний между характерными точками границ машино-места (часть 6.2).

Таким образом, в рассматриваемом случае описанию в техническом плане и в последующем государственному кадастровому учету подлежит одно машино-место, границы которого описаны в установленном Законом № 218-ФЗ порядке. Специализированное оборудование (подъемные механизмы) не относится ни к объектам недвижимости, ни к объектам долевого строительства (пункт 2 статьи 2 Закона

№ 214-ФЗ), в связи с чем вопросы продажи или иного способа передачи указанного оборудования не относятся к компетенции Минэкономразвития России.

6. Согласно части 2 статьи 48 Закона № 218-ФЗ для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, наряду с документами, предусмотренными Законом № 218-ФЗ для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, необходимы в том числе план создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости с указанием его местоположения, количества находящихся в составе создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости жилых и нежилых помещений, машино-мест, планируемой площади каждого из указанных помещений и машино-мест, а также проектная декларация.

Форма проектной декларации утверждена приказом Министра России от 20 декабря 2016 г. № 996/пр, раздел 15 которой содержит сведения о количестве в составе строящихся (создаваемых) в рамках проекта строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости жилых помещений и нежилых помещений, а также об их основных характеристиках, графы подраздела 15.2 и 15.3 заполняются в отношении каждого жилого и нежилого помещения соответственно, в отношении которого могут быть заключены договоры участия в долевом строительстве.

При этом согласно Положению о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87 (далее – Положение), раздел 4 «Конструктивные и объемно-планировочные решения» проектной документации в том числе должен содержать в текстовой части для объектов непроизводственного назначения – обоснование номенклатуры, компоновки и площадей помещений основного, вспомогательного, обслуживающего назначения и технического назначения (подпункт «к» пункта 14 Положения) и в графической части – поэтажные планы зданий и сооружений с указанием размеров и экспликации помещений (подпункт «п» пункта 14 Положения).

Таким образом, приведенный в пункте 6 обращения вывод о возможности описания в проектной документации только типовых этажей не соответствует Положению.

В силу положений частей 8, 10 статьи 24, частей 3, 4 статьи 40 Закона № 218-ФЗ сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их

площади, площади застройки, а также сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости.

В случае отсутствия в проектной документации сведений обо всех помещениях и машино-местах в многоквартирном доме или ином здании у кадастрового инженера будут отсутствовать основания для указания информации о таких помещениях в техническом плане такого здания. Включение информации о таких помещениях в технический план здания может повлечь приостановление государственного кадастрового учета по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Дополнительно отмечаем, согласно части 3 статьи 40, части 5 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется одновременно в отношении всех помещений и (или) машино-мест, расположенных в здании или сооружении, государственный кадастровый учет одного или нескольких помещений в здании или сооружении не допускается.

7. Отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, прямо действующим законодательством не урегулированы.

Постановлением Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 23 июля 2009 г. № 64 «О некоторых вопросах практики рассмотрения споров о правах собственников помещений на общее имущество здания» в том числе разъяснено, что в соответствии с пунктом 1 статьи 6 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) к указанным отношениям подлежат применению нормы законодательства, регулирующие сходные отношения, в частности статьи 249, 289, 290 ГК РФ.

В этой связи полагаем возможным в случае обращения собственников помещений в нежилом здании за осуществлением государственного кадастрового учета и государственной регистрацией права общей долевой собственности на помещения, являющиеся общим имуществом в таком здании, осуществлять такие учет и регистрацию прав в общем порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

По мнению Департамента недвижимости, отношения собственников помещений, расположенных в нежилом здании, возникающие по поводу общего имущества в таком здании, требуют комплексного нормативного регулирования, в том числе внесения

изменений в ГК РФ, и соответственно заключение договоров участия в долевом строительстве на имущество, которое может быть отнесено к местам общего пользования может повлечь нарушение прав собственников помещений в нежилом здании.

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.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр. 1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

28.03.2017 № 14-03785-ГЕ/17

на № _____ от _____

**Министерство
строительства и жилищно-
коммунального хозяйства
Российской Федерации**

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступают обращения территориальных органов Росреестра, а также профессиональных участников рынка недвижимости по вопросам, возникающим в связи с применением Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и Федерального закона от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ) в части необходимости представления на государственную регистрацию прав участников долевого строительства инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства.

Согласно части 1.1 статьи 7 Закона № 214-ФЗ (в редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 304-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации») при передаче объекта долевого строительства застройщик *обязан передать участнику долевого строительства инструкцию по эксплуатации объекта долевого строительства, содержащую необходимую и достоверную информацию о правилах и об условиях эффективного и безопасного его использования, сроке службы объекта долевого строительства и входящих в его состав элементов отделки, систем инженерно-технического обеспечения, конструктивных элементов, изделий.*

В соответствии с частью 1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ передача объекта долевого строительства застройщиком и принятие его участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства; в передаточном акте или ином документе о передаче объекта долевого

строительства указываются дата передачи, основные характеристики жилого помещения или нежилого помещения, являющихся объектом долевого строительства, а также иная информация по усмотрению сторон; к передаточному акту или иному документу о передаче объекта долевого строительства прилагается *инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства, которая является неотъемлемой частью передаточного акта* или иного документа о передаче объекта долевого строительства.

Согласно пункту 3 части 11 статьи 48 Закона № 218-ФЗ для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, предусмотренными Законом № 218-ФЗ для государственной регистрации такого права, также необходим передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

При этом в силу Закона № 218-ФЗ:

необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, если такая сделка совершена в простой письменной форме (часть 3 статьи 21);

заявления и необходимые для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документы, представленные в форме документов на бумажном носителе, для включения в реестровые дела переводятся органом регистрации прав в форму электронного документа или электронного образа документа (часть 3 статьи 11);

реестровые дела ведутся также на бумажном носителе, если заявления и необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы оформлены и представлены заявителем в простой письменной форме на бумажном носителе, при условии, что оригиналы таких документов отсутствуют в иных органах государственной власти, органах местного самоуправления, государственных и муниципальных архивах. Реестровые дела хранятся в электронной форме и (или) на бумажном носителе (часть 4 статьи 11).

Согласно пункту 52 Порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № П/666, все реестровые дела, ведение которых осуществляется в бумажном виде, в том числе закрытые дела, сдаются на хранение в структурное подразделение Росреестра, территориального органа Росреестра, ответственное за хранение реестровых

дел, подведомственное Росреестру федеральное государственное бюджетное учреждение.

Учитывая изложенное, с одной стороны, инструкция по эксплуатации объекта долевого строительства является неотъемлемой частью передаточного акта, необходимого для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства, который должен быть представлен на государственную регистрацию в двух экземплярах-подлинниках, с другой стороны, сама по себе инструкция не содержит сведений, необходимых именно для осуществления государственной регистрации прав, в том числе внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости.

При этом согласно содержащейся в поступающих в Росреестр обращениях информации:

инструкции для всех участников долевого строительства конкретного многоквартирного дома являются однотипными;

минимальный объем инструкции – 11 листов формата А4 шрифтом 10 пт.

Таким образом, представление в двух подлинных экземплярах передаточного акта с инструкцией, как его неотъемлемой частью, влечет дополнительные расходы как для застройщика (на изготовление дополнительного экземпляра документа), так и для органа регистрации прав (на сканирование инструкций и обеспечение их хранения в реестровых делах).

Как представляется, если такие инструкции действительно являются однотипными для всех помещений в определенном многоквартирном доме, в целях государственной регистрации прав участников долевого строительства:

достаточным будет представить инструкцию (как неотъемлемую часть передаточного акта) один раз - при государственной регистрации права первого участника долевого строительства; указанная инструкция (как неотъемлемая часть передаточного акта) будет помещена в соответствующее реестровое дело;

на государственную регистрацию прав остальных участников долевого строительства могут представляться либо только два экземпляра передаточного акта без инструкции, либо один экземпляр передаточного акта с приложением инструкции, который должен быть возвращен заявителю, и один экземпляр акта без инструкции, который должен быть помещен в реестровое дело, с указанием в каждом экземпляре информации о том, что инструкция является неотъемлемой частью экземпляра передаточного акта, предназначенного для передачи (возврата) участнику долевого строительства.

Принимая во внимание полномочия Минстроя России в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, просим, в первую очередь, подтвердить (опровергнуть) информацию о том, что инструкции по эксплуатации объекта долевого строительства являются однотипными для всех участников долевого строительства конкретного многоквартирного дома и, если это так, – высказать мнение Минстроя России относительно предложений Росреестра о порядке представления на государственную регистрацию прав участников долевого строительства акта приема-передачи в целях доведения согласованной позиции до сведения

строительства и не содержат императивных норм, определяющих форму носителя такой информации.

Предоставление участнику долевого строительства документов должно осуществляться в наиболее доступной для последнего форме, которая может быть предусмотрена договором участия в долевом строительстве.

В соответствии со статьей 2 Федерального закона № 214-ФЗ объект долевого строительства — это жилое или нежилое помещение, подлежащее передаче участнику долевого строительства после получения разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и входящее в состав указанного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строящихся (создаваемых) также с привлечением денежных средств участника долевого строительства.

Статьей 4 Федерального закона № 214-ФЗ установлены существенные условия договора участия в долевом строительстве, в том числе договор должен содержать определение подлежащего передаче конкретного объекта долевого строительства в соответствии с проектной документацией застройщиком после получения им разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в том числе план объекта долевого строительства, отображающий в графической форме (схема, чертеж) расположение по отношению друг к другу частей являющегося объектом долевого строительства жилого помещения (комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас) или частей являющегося объектом долевого строительства нежилого помещения, местоположение объекта долевого строительства на этаже строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, с указанием сведений в соответствии с проектной документацией о виде, назначении, об этажности, общей площади многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, о материале наружных стен и поэтажных перекрытий, классе энергоэффективности, сейсмостойкости (далее - основные характеристики многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости), назначении объекта долевого строительства (жилое помещение, нежилое помещение), об этаже, на котором расположен такой объект долевого строительства, о его общей площади (для жилого помещения) или площади (для нежилого помещения), количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования, лоджий, веранд, балконов, террас в жилом помещении, наличии и площади частей нежилого помещения (далее - основные характеристики жилого или нежилого помещения);

Учитывая изложенное содержание инструкции зависит от основных характеристик конкретного объекта долевого строительства.

Директор Департамента
жилищной политики



О.В. Корниенко