



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

Руководителям, исполняющим
обязанности руководителей
территориальных органов Росреестра

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

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

31.07.2014 № 14-исх/08699-ГЕ/14

на № _____ от _____

Уважаемые коллеги!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и возможного использования в работе направляет копии писем Росреестра от 17.06.2014 № 14-исх/06845-ГЕ/14 и Минэкономразвития России от 04.07.2014 № Д23и-2350 по вопросу необходимости представления на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве, предметом которого является нежилое помещение, договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

Приложение: на 9 л.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

Минэкономразвития России

Директору Департамента недвижимости

А.И. Ивакину

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

17.06.2014 № 14-Иск / 06845-ЖЕ/14

на № _____ от _____

К письму Минэкономразвития России
от 06.06.2014 № Д23и-1990

Уважаемый Андрей Иванович!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с обращением _____ от 27.05.2014 № 05-003 сообщает.

Согласно статье 12.1 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» (в редакции Федерального закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее – Закон № 214-ФЗ) исполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика:

либо поручительством банка в порядке, установленном статьей 15.1 Закона № 214-ФЗ;

либо страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ.

Согласно пункту 2 статьи 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с Законом о регистрации, застройщиком в том числе представляется один из следующих предусмотренных Законом № 214-ФЗ документов:

договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан представлять договор страхования, указанный в подпункте 4 пункта 2 статьи 25.1 Закона о регистрации, в случае, если такой договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства.

В силу пункта 3.1 непредставление одного из предусмотренных подпунктом 4 пункта 2 статьи 25.1 Закона о регистрации документов является основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства.

Таким образом, статья 25.1 Закона о регистрации предусматривает необходимость представления договора страхования или договора поручительства банка для государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, не разделяя при этом, является ли предметом первого договора участия в долевом строительстве жилое или нежилое помещение.

Вместе с тем в силу Закона № 214-ФЗ застройщик обязан заключить договор страхования или договор поручительства с целью обеспечения исполнения своих обязательств только в части передачи участникам долевого строительства жилых помещений.

При этом необходимо также учитывать, что у регистрирующего органа отсутствует возможность впоследствии истребовать у застройщика договор страхования или договор поручительства банка при государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве за исключением случаев, когда договор страхования заключается в отношении каждого участника долевого строительства.

В соответствии с Законом № 214-ФЗ:

проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства; информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе

информацию о количестве, в, составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией, а также о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве (часть 1 статьи 19, часть 1 статьи 21);

договор поручительства заключается до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве; в случае, если застройщик выбрал поручительство в качестве способа обеспечения своих обязательств, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия поручительства, а также сведения о поручителе (части 1, 2 статьи 15.1);

застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства; в случае, если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации, которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика (части 2, 3 статьи 15.2).

Принимая во внимание вышеуказанные нормы Закона № 214-ФЗ полагаем, что:

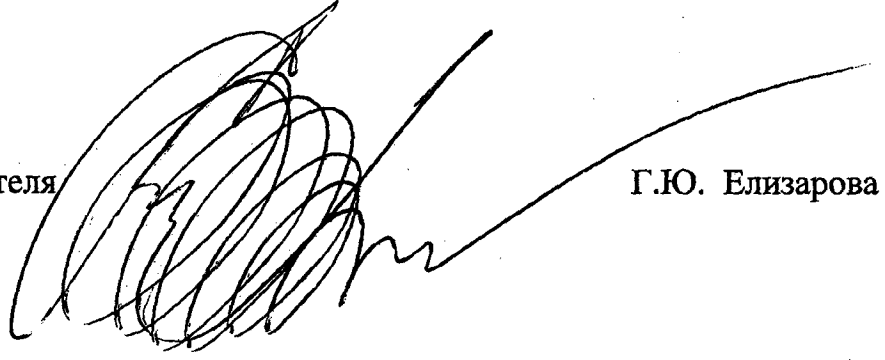
1) в случае если согласно проектной декларации в состав строящегося (создаваемого) объекта недвижимости не входят жилые помещения, то представление договора страхования или договора поручительства на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве не требуется. Соответственно непредставление таких документов не может являться основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

2) в случае если согласно проектной декларации в состав строящегося (создаваемого) объекта недвижимости входят жилые помещения, то застройщиком на государственную регистрацию должен быть представлен предусмотренный подпунктом 4 пункта 2 статьи 25.1 Закона о регистрации договор поручительства или договор страхования независимо от того, является ли предметом первого договора участия в долевом строительстве жилое или нежилое помещение. Непредставление указанного документа является основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Исключением в данной ситуации является случай заключения договоров страхования в отношении каждого участника долевого строительства (такие договоры в обязательном порядке представляются только для государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, предметом которых являются жилые помещения).

Просим информировать Росреестр о позиции Минэкономразвития России по комментируемому вопросу.

Также отмечаем, что информация о проблемах, возникающих при применении территориальными органами Росреестра положений Федерального закона от 30.12.2012 № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», направлялась в Минэкономразвития России письмами Росреестра от 20.05.2014 № 14-исх/05748-ГЕ/14, от 05.06.2014 № 14-исх/06491-ГЕ/14.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, Москва,
125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-09-65
E-mail: mineconomi@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

04.04.2014 № 05-003

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На исх. № 05-003 от 27 мая 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России совместно с Росреестром рассмотрел обращение _____ относительно предоставления в регистрирующий орган договора страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче объекта недвижимости по договору участия в долевом строительстве и 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 не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также оценке действий государственных регистраторов.

Минэкономразвития России в соответствии с Положением является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной Положением сфере.

С учетом изложенного Минэкономразвития России разрабатывает нормативные правовые акты, то есть акты правотворчества, которые принимаются в особом порядке строго определенными субъектами и содержат норму права.

Вместе с тем по существу обращения полагаем возможным отметить следующее:

Согласно статье 12.1 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» (в редакции Федерального закона от 30 декабря 2012 г. № 294-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», далее - Закон № 214-ФЗ) неисполнение обязательств застройщика по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по всем договорам, заключенным для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости на основании одного разрешения на строительство, наряду с залогом должно обеспечиваться по выбору застройщика:

либо поручительством банка в порядке, установленном статьей 15.1 Закона № 214-ФЗ;

либо страхованием гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения участнику долевого строительства по договору в порядке, установленном статьей 15.2 Закона № 214-ФЗ.

Согласно пункту 2 статьи 25.1 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее - Закон о регистрации) на государственную регистрацию договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства, наряду с документами, необходимыми для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в соответствии с Законом о регистрации, застройщиком в том числе представляется один из следующих предусмотренных Законом № 214-ФЗ документов:

договор страхования гражданской ответственности застройщика за неисполнение или ненадлежащее исполнение обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве;

договор поручительства за надлежащее исполнение застройщиком обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве.

На государственную регистрацию последующих договоров участия в долевом строительстве того же многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости застройщик обязан представлять договор страхования, указанный в подпункте 4 пункта 2

статьи 25.1 Закона о регистрации, в случае, если такой договор заключен в отношении каждого участника долевого строительства.

В силу пункта 3.1 непредставление одного из предусмотренных подпунктом 4 пункта 2 статьи 25.1 Закона о регистрации документов является основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства.

Таким образом, статья 25.1 Закона о регистрации предусматривает необходимость представления договора страхования или договора поручительства банка для государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, не разделяя при этом, является ли предметом первого договора участия в долевом строительстве жилое или нежилое помещение.

Вместе с тем, в силу Закона № 214-ФЗ застройщик обязан заключить договор страхования или договор поручительства с целью обеспечения исполнения своих обязательств только в части передачи участникам долевого строительства жилых помещений.

При этом необходимо также учитывать, что у регистрирующего органа отсутствует возможность впоследствии истребовать у застройщика договор страхования или договор поручительства банка при государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве за исключением случаев, когда договор страхования заключается в отношении каждого участника долевого строительства.

В соответствии с Законом № 214-ФЗ:

проектная декларация включает в себя информацию о застройщике и информацию о проекте строительства; информация о проекте строительства должна соответствовать проектной документации и содержать в том числе информацию о количестве в составе строящихся (создаваемых) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости; самостоятельных частей (квартир в многоквартирном доме, гаражей и иных объектов недвижимости), об описании технических характеристик указанных самостоятельных частей в соответствии с проектной документацией, а также о способе обеспечения исполнения обязательств застройщика по договору участия в долевом строительстве (часть 1 статьи 19, часть 1 статьи 21):

договор поручительства заключается до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве; в случае, если застройщик выбрал поручительство

в качестве способа обеспечения своих обязательств, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия поручительства, а также сведения о поручителе (части 1, 2 статьи 15.1):

застройщик осуществляет страхование гражданской ответственности за неисполнение или ненадлежащее исполнение им обязательств по передаче жилого помещения по договору участия в долевом строительстве до государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства: в случае, если застройщик выбрал страхование в качестве способа обеспечения исполнения своих обязательств по передаче жилого помещения по договору, он обязан довести до сведения участников долевого строительства условия страхования, а также сведения об обществе взаимного страхования или о страховой организации, которые осуществляют страхование гражданской ответственности застройщика (части 2, 3 статьи 15.2).

Принимая во внимание вышеуказанные нормы Закона № 214-ФЗ полагаем, что:

1) в случае если согласно проектной декларации в состав строящегося (создаваемого) объекта недвижимости не входят жилые помещения, то представление договора страхования или договора поручительства на государственную регистрацию первого договора участия в долевом строительстве не требуется. Соответственно непредставление таких документов не может являться основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве;

2) в случае если согласно проектной декларации в состав строящегося (создаваемого) объекта недвижимости входят жилые помещения, то застройщиком на государственную регистрацию должен быть представлен предусмотренный подпунктом 4 пункта 2 статьи 25.1 Закона о регистрации договор поручительства или договор страхования независимо от того, является ли предметом первого договора участия в долевом строительстве жилое или нежилое помещение. Непредставление указанного документа является основанием для отказа в государственной регистрации договора участия в долевом строительстве. Исключением в данной ситуации является случай заключения договоров страхования в отношении каждого участника долевого строительства (такие договоры в обязательном порядке представляются только для государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, предметом которых являются жилые помещения).

В целях установления единой правоприменительной практики и решения проблем, возникающих при государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве в части применения положений Закона № 214-ФЗ, соответствующие изменения будут внесены в разработанный Минэкономразвития России проект федерального закона «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество» (далее – законопроект) при рассмотрении его Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации во втором чтении.

В настоящее время указанный законопроект внесен в Правительство Российской Федерации в установленном порядке.

Дополнительно 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



В.А. Яцкий