



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**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/08700-ГЕ/14

на № _____ от _____

Руководителям, исполняющим
обязанности руководителей
территориальных органов Росреестра

Уважаемые коллеги!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии для сведения и возможного использования в работе направляет копии писем Управления Росреестра по Новосибирской области от 03.03.2014 № 01-16-1086/14, Росреестра от 29.04.2014 № 14-исх/04929-ГЕ/14 и Минэкономразвития России от 03.07.2014 № Д23и-2327 по вопросу государственной регистрации прав на квартиры в многоквартирных домах и прекращения права долевой собственности на объекты незавершенного строительства, после завершения их строительства.

При применении указанных разъяснений в части государственной регистрации прав на объект незавершенного строительства, который после государственной регистрации прав на первое помещение в многоквартирном доме снят с государственного кадастрового учета (должен быть снят) в соответствии со статьей 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» в связи с его преобразованием в многоквартирный дом, полагаем необходимым также учитывать следующее.

Поскольку объект незавершенного строительства прекратил свое существование, государственная регистрация доли в праве общей долевой собственности на данный объект недвижимости после снятия его с государственного кадастрового учета не осуществляется, в данном случае необходимо сразу осуществлять государственную регистрацию права собственности на помещение в многоквартирном доме, соответствующее доли в праве общей долевой собственности на объект незавершенного строительства (при условии, что из представленных на государственную регистрацию прав документов данные обстоятельства возможно установить).

Приложение: на 11 л.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

14-исх/04929-ГЕ/14



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

Росреестр

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: mineconom@economy.gov.ru
http://www.economy.gov.ru

03.07.2014 № ДР30-2327

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев обращение Росреестра (письмо от 29 апреля 2014 г. № 14-исх/04929-ГЕ/14) относительно проблемного вопроса, связанного с государственной регистрацией прав на объекты недвижимости (квартиры) в многоквартирных домах, сообщает.

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.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Проблема государственной регистрации прав на квартиры в многоквартирных домах, которые долгое время не были завершены строительством (фактически оно не осуществлялось), рассматривалась Департаментом недвижимости в связи с обращениями граждан.

При этом с целью защиты своих прав большинство участников долевого строительства вынуждены признавать свои права в общей долевой собственности на незавершенные строительством объекты на основании решений судов.

Право (долю в праве) собственности, установленное вступившим в законную силу судебным актом, регистрируется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) по правилам, закрепленным в статье 28

Минэкономразвития России
Росреестр
Вх. № мин/03082
Дата 07.07.2014
Инициалы И Подпись _____

Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации).

Вместе с тем, не редко существуют ситуации, при которых решения судов о признании прав собственности на жилое помещение в таком многоквартирном доме, отсутствуют. Многоквартирные дома вводятся в эксплуатацию. Квартиры передаются будущим собственникам по передаточным актам.

В соответствии с пунктом 6 статьи 12 Закона о регистрации ЕГРП состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта.

В соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18 февраля 1998 г. № 219 (далее - Правила ведения ЕГРП), в подразделе I каждого раздела ЕГРП содержится описание соответствующего объекта недвижимого имущества.

При осуществлении государственной регистрации прав в случае ввода в эксплуатацию объекта недвижимости завершеного строительством, если право на соответствующий объект незавершенного строительства ранее было зарегистрировано в ЕГРП, раздел ЕГРП, связанный с таким объектом незавершенного строительства, закрывается в соответствии с пунктом 36 Правил ведения ЕГРП. На объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию, открывается новый раздел ЕГРП.

В графу «Предыдущий кадастровый (условный) номер» нового раздела ЕГРП, открытого на введенный в эксплуатацию объект недвижимого имущества, вносятся сведения о кадастровом (условном) номере объекта незавершенного строительства в соответствии с пунктом 26 Правил ведения ЕГРП.

В графу «Последующий кадастровый (условный) номер» раздела ЕГРП на объект незавершенного строительства вносятся сведения о кадастровом (условном) номере введенного в эксплуатацию объекта недвижимого имущества в соответствии с пунктом 27 Правил ведения ЕГРП.

Соответственно, в данном случае раздел ЕГРП, открытый на объект незавершенного строительства, как на самостоятельный объект недвижимого имущества, должен быть закрыт и записи о праве в нем – погашены (права прекращены), на созданные в составе введенного в

эксплуатацию многоквартирного дома помещения – открыты соответствующие разделы ЕГРП, в которых и должны регистрироваться права на эти помещения.

Вместе с тем, учитывая социальную значимость рассматриваемого вопроса и руководствуясь статьей 6 Гражданского кодекса Российской Федерации, полагаем возможным государственную регистрацию прав в рассматриваемой ситуации осуществлять по правилам, установленным законодательством при проведении государственной регистрации прав участника долевого строительства на объект долевого строительства в рамках действия 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 части исключения необходимости проведения государственной регистрации права долевой собственности (в случае отсутствия соответствующего волеизъявления лиц) на построенный многоквартирный дом с учетом следующих особенностей.

Государственная регистрация прав на объект недвижимости (квартиру) в построенном многоквартирном доме (далее – объект) осуществляется на основании заявления лица, обратившегося за государственной регистрацией (пункт 1 статьи 16 Закона о регистрации).

Основанием для государственной регистрации права собственности на объект будут являться документы, подтверждающие факт его постройки (создания), - разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома, в состав которого входит объект недвижимости, и передаточный акт или иной документ о передаче объекта недвижимости.

При этом запись о государственной регистрации права собственности правообладателя на объект недвижимости вносится в подраздел II-1 ЕГРП раздела ЕГРП, открытого на указанный объект недвижимости.

В графе «Предыдущий кадастровый (условный) номер» подраздела I ЕГРП открытого на вновь созданный объект недвижимости указывается «кадастровый (условный) номер» объекта незавершенного строительства, доля в праве собственности на который принадлежит лицу, заявившему о государственной регистрации.

Кроме того, полагаем целесообразным вносить в подраздел I и II-1 раздела ЕГРП открытого на объект незавершенного строительства следующие сведения:

в подраздел I – в графу «последующий кадастровый (условный) номер» сведения о «кадастровом (условном) номере» объекта недвижимости, а в случае если вносимые в ЕГРП


сведения не уместаются на одном листе, то такие записи размещать в ЕГРП по правилам, установленным пунктом 14 Правил ведения ЕГРП;

в подразделе II-1 запись о праве долевой собственности заявителя погашается на лицевой стороне листа специальным штампом погашения регистрационной записи согласно приложению № 12 Правил ведения ЕГРП.

При этом в штампе погашения регистрационной записи одновременно с датой регистрации прекращения права, фамилией и инициалов регистратора, его подписи также проставляется в графе «подразделе» не только номер подраздела, но и кадастровый (условный) номер объекта недвижимости.

Соответственно, при поступлении заявления о государственной регистрации права собственности на объект недвижимости последнего участника долевой собственности на незавершенный строительством объект, раздел ЕГРП открытый на такой объект закрывается по правилам, установленным Правилами ведения ЕГРП.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Ивакин



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

Министерство экономического развития
Российской Федерации

29.04.2014 № 14-цех/04929-ТБ/14

на № _____ от _____

Росреестр при рассмотрении обращений физических и юридических лиц, а также территориальных органов Росреестра столкнулся со следующим проблемным вопросом, связанным с государственной регистрацией прав на квартиры в многоквартирных домах.

На территории Российской Федерации существует ряд многоквартирных домов, которые долгое время не были завершены строительством (фактически оно не осуществлялось). Завершение строительства осуществляется в последние годы силами участников долевого строительства.

С целью защиты своих прав участники долевого строительства обращаются в суды, которые признают за ними право общей долевой собственности на незавершенные строительством объекты. Данное право (доли в праве) на основании судебных актов регистрируется в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

Впоследствии многоквартирные дома вводятся в эксплуатацию. Квартиры передаются будущим собственникам по передаточным актам. Некоторые будущие собственники имеют судебные акты о признании права на квартиры и прекращении прав на незавершенные строительством объекты.

В соответствии с пунктом 6 статьи 12 Закона о регистрации ЕГРП состоит из отдельных разделов, содержащих записи о каждом объекте недвижимого имущества. Раздел открывается при начале регистрации прав на объект недвижимого имущества и идентифицируется кадастровым или условным номером данного объекта.

В подразделе I каждого раздела ЕГРП содержится описание соответствующего объекта недвижимого имущества в объеме сведений, определенных Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением

Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219 (далее - Правила ведения ЕГРП).

Согласно пункту 27 Методических рекомендаций о порядке государственной регистрации прав на создаваемые, созданные, реконструированные объекты недвижимого имущества, утвержденных приказом Федеральной регистрационной службы от 08.06.2007 № 133, при осуществлении государственной регистрации прав в случае ввода в эксплуатацию объекта незавершенного строительства, право на который ранее было зарегистрировано в ЕГРП, раздел ЕГРП, связанный с объектом незавершенного строительства, введенного в эксплуатацию, закрывается в соответствии с пунктом 36 Правил ведения ЕГРП. На объект недвижимого имущества, введенный в эксплуатацию, открывается новый раздел ЕГРП.

В графу «Предыдущий кадастровый (условный) номер» нового раздела ЕГРП, открытого на введенный в эксплуатацию объект недвижимого имущества, вносятся сведения о кадастровом (условном) номере объекта незавершенного строительства в соответствии с пунктом 26 Правил ведения ЕГРП.

В графу «Последующий кадастровый (условный) номер» раздела ЕГРП на объект незавершенного строительства вносятся сведения о кадастровом (условном) номере введенного в эксплуатацию объекта недвижимого имущества в соответствии с пунктом 27 Правил ведения ЕГРП.

Соответственно, в данном случае раздел ЕГРП, открытый на объект незавершенного строительства, как на самостоятельный объект недвижимого имущества, должен быть закрыт и записи о праве в нем – погашены (права прекращены), на созданные в составе введенного в эксплуатацию многоквартирного дома помещения – открыты соответствующие разделы ЕГРП, в которых и должны регистрироваться права на эти помещения.

Государственная регистрация прав носит заявительный характер. По общему правилу государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним осуществляется на основании заявления правообладателя, сторон договора или уполномоченного им (ими) на то лица при наличии у него нотариально удостоверенной доверенности, если иное не установлено федеральным законом (пункт 1 статьи 16 Закона о регистрации).

Соответственно, для государственной регистрации прекращения права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства должны быть представлены заявления от всех правообладателей указанного объекта. (Раздел ЕГРП при прекращении существования соответствующего объекта недвижимости не может закрываться «частично» - по мере погашения записей о правах.)

Вместе с тем, как правило, одновременно заявления от всех участников долевой собственности о государственной регистрации прекращения права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства не представляются ввиду ряда причин: кто-то из правообладателей отсутствует, находится в другом регионе или стране; ряд заявителей в судебном порядке пробуют решить споры о передаче им в собственность построенных квартир и

не желают прекращать свои права на незавершенный строительством объект; на некоторые доли в праве собственности на объект недвижимости оформляются наследственные права, либо идет обращение взыскания на заложенное имущество. При этом в отдельных случаях доля в праве собственности находится в залоге, имеются и случаи (наличие) государственной регистрации ареста (запрета).

Принимая во внимание, что Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество, а также с целью установления единообразной практики применения норм действующего законодательства просим высказать позицию о порядке проведения государственной регистрации прекращения права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства при отсутствии заявления от всех участников общей долевой собственности на объект недвижимого имущества при условии, что такой объект – как самостоятельная недвижимая вещь, право на которую зарегистрировано, прекратил свое существование в связи с вводом многоквартирного дома в эксплуатацию и, соответственно, появилась необходимость (и возможность) государственной регистрации прав на помещения в таком многоквартирном доме.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии
по Новосибирской области
(Управление Росреестра по Новосибирской области)

ул. Державина, 28, г. Новосибирск, 630091
Тел./факс: 8 (383) 227-10-87, 227-10-09
E-mail: 54_upr@rosreestr.ru

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии

Заместителю руководителя
Г.Ю. Елизаровой

ул. Воронцово поле, д. 4а,
г. Москва

03.03.2014 № 01-16-1086/14

На № _____ от _____

О государственной регистрации прекращения прав

Уважаемая Галина Юрьевна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Новосибирской области (далее – Управление) при осуществлении регистрационных действий столкнулось с социально значимой проблемой.

На территории Новосибирской области существует ряд многоквартирных жилых домов, которые долгое время не были завершены строительством, фактически оно не осуществлялось. Завершение строительства было осуществлено в последние годы силами участников долевого строительства с привлечением новых инвесторов и застройщиков.

Тем не менее, с целью защиты своих прав, граждане обращались в суды, которые признавали за ними права общей долевой собственности на незавершенные строительством объекты. Данные права на основании судебных актов зарегистрированы в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП).

На сегодняшний день многоквартирные жилые дома введены в эксплуатацию. Квартиры переданы будущим собственникам по передаточным актам. Ряд из них имеют судебные акты о признании права на квартиры и прекращении прав на незавершенные строительством объекты.

Управление полагает, что с целью соблюдения требований законодательства, о государственном кадастре недвижимости и государственной регистрации прав для осуществления государственной регистрации права собственности на квартиру следует:

1. Прекратить право общей долевой собственности на незавершенный строительством объект по заявлению **всех** участников общей долевой собственности, поскольку только тогда будет возможно исключить запись об объекте незавершенного строительством из государственного кадастра недвижимости, который будет иметь статус «архивный»;
2. Осуществить регистрационные действия в отношении квартиры. В результате чего квартира в государственном кадастре недвижимости и многоквартирный жилой дом приобретут статус «учтенный».

Тем не менее, на практике данная ситуация затруднена, поскольку участники общей долевой собственности не могут обратиться с заявлениями о прекращении права на объект незавершенного строительством ввиду ряда причин: кто-то из правообладателей отсутствует, находится в другом регионе или стране; ряд заявителей в судебном порядке пробуют решить споры по передаче им в собственность построенных квартир и не желают прекращать свои права на незавершенный строительством объект; на некоторые доли в праве собственности на объект недвижимости оформляются наследственные права, либо идет обращение взыскания на заложенное имущество. При этом следует иметь ввиду, что права общей долевой собственности находятся в залоге, иногда бывают случаи, что осуществлена государственная регистрация арестов (запретов).

Таким образом, обращение всех участников общей долевой собственности в регистрирующий орган отсутствует.

В соответствии с п. 4 ст. 24 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), внесенные в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) сведения об указанном жилом доме и входящих в него помещениях («образованный объект недвижимости»), носят **временный характер**.

Согласно п. 53 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, при государственной регистрации права на образованный объект в ГКН «временный» статус кадастровых сведений изменяется на «учтенный», а в отношении преобразуемых объектов недвижимости – на «архивный».

Таким образом, при государственной регистрации права собственности на **помещение, входящее в состав многоквартирного дома**, «временный» статус кадастровых сведений о многоквартирном доме и входящем в него помещении изменяется на «учтенный», а статус кадастровых сведений об объекте незавершенного строительства

(преобразуемом объекте) изменяется на «архивный», то есть объект незавершенного строительства снимается с кадастрового учета.

В связи с тем, что согласно абз. 4 п. 6 ст. 12 Закона о регистрации сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в ГКН, считаются **сведениями подраздела I ЕГРП**, то, при наличии в ЕГРП записей о государственной регистрации права собственности в отношении помещений, входящих в состав многоквартирного дома, и права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, в результате завершения строительства которого создан (образован) многоквартирный дом, возникают противоречия между сведениями, содержащимися в ЕГРП и ГКН, так как объект незавершенного строительства снимется с кадастрового учета, а права в ЕГРП в отношении данного объекта не будут прекращены.

Поскольку в ЕГРП содержатся записи о государственной регистрации права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, Управление полагает, что в случае проведения государственной регистрации прав на помещение, входящее в состав многоквартирного дома, без прекращения прав на объект незавершенного строительства **всех участников общей долевой собственности**, произойдет нарушение норм ст. 12 Закона о регистрации, лишит иных сособственников объекта незавершенного строительства права на совершение сделок с недвижимым имуществом, защиты прав в судебном порядке, в случае их нарушения, права наследования, обращения взыскания на заложенное имущество в связи со снятием объекта с кадастрового учета, принадлежащего им на праве общей долевой собственности.

Управление обращает внимание, что в случае оставления прав участников общей долевой собственности на незавершенным строительством объект и прекращения права только того лица, которое обращается за государственной регистрацией права собственности на квартиру, сособственники права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства не смогут обращаться за совершением регистрационных действий, поскольку объект незавершенного строительства будет иметь статус «архивного». Фактически это означает, что данный объект не будет считаться учтенным в ГКН.

Норма п. 1.2 Закона о регистрации устанавливает недопущение государственной регистрации права на объект недвижимого имущества, который не считается учтенным в соответствии с Законом о кадастре.

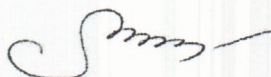
В связи с тем, что на сегодняшний день не представлены заявления от всех лиц (собственников) о прекращении права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства, по мнению Управления не представляется возможным провести регистрацию права собственности на квартиру, входящую в состав жилого дома при наличии записей в ЕГРП о государственной регистрации права общей долевой собственности на объект незавершенного строительства и при наличии актуальных сведений об объекте незавершенного строительства в государственном кадастре недвижимости.

На основании вышеизложенного, Управление просит высказать позицию Росреестра по обозначенному вопросу, а именно:

1. Подлежит ли прекращению **только** право общей долевой собственности на объект незавершенного строительства лица, которое обращается за государственной регистрацией права собственности на квартиру;
2. В случае возможного прекращения права общей долевой собственности на незавершенный строительством объект **обратившегося лица** за государственной регистрацией права собственности на квартиру, каким образом возможно сохранить сведения ГКН на незавершенный строительством объект с целью соблюдения прав и законных интересов других участников общей долевой собственности на незавершенный строительством объект;
3. Либо имеются основания для отказа в государственной регистрации прав на квартиру, в том числе установленных решением суда, ввиду наличия противоречий между заявленными и зарегистрированными правами.

В связи с тем, что данный вопрос является социально значимым на территории Новосибирской области, Управление выражает просьбу на выражение мнения Росреестра по обозначенной проблеме в максимально возможно короткие сроки. Заранее благодарны.

И.о. руководителя Управления



С.Е. Рягузова

Ивчатова Наталья Сергеевна

8(383)2271082(358)

