<Письмо> Росреестра от 14.11.2022 N 14-9961-ТГ/22 <О применении положений Федерального закона от 06.12.2021 N 408-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты РФ">

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
ОТ 14 НОЯБРЯ 2022 Г. N 14-9961-ТГ/22

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе ответы на вопросы о применении положений Федерального закона от 06.12.2021 N 408-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации".

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра, необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ГРОМОВА

Приложение

ОТВЕТЫ
НА ВОПРОСЫ ПО ПРИМЕНЕНИЮ ОТДЕЛЬНЫХ ПОЛОЖЕНИЙ
ФЕДЕРАЛЬНОГО ЗАКОНА ОТ 06.12.2021 N 408-ФЗ "О ВНЕСЕНИИ
ИЗМЕНЕНИЙ В ОТДЕЛЬНЫЕ ЗАКОНОДАТЕЛЬНЫЕ АКТЫ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ"

N	Вопрос	Ответ

1.	Не утверждена единая форма заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, которая содержит информацию, предусмотренную частями 3.6 и 3.7 статьи 55 ГрК <1>.	Регулирование вопросов выдачи разрешений на строительство и ввод объекта в эксплуатацию не относится к компетенции Росреестра. Более того, утверждение "единой" формы заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусмотрено ГрК. При этом, например, в приложении N 2 к Административному регламенту Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации по предоставлению государственной услуги по выдаче разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства, указанных в пункте 4 части 5 и пункте 1 части 6 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации (за исключением объектов капитального строительства, в отношении которых выдача разрешений на ввод в эксплуатацию возложена на иные федеральные органы исполнительной власти), утвержденному приказом Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 25.08.2022 N 696/пр (далее - Регламент Минстроя России), приведена форма заявления о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, представляемого в Минстрой России, предусматривающая указание информации в соответствии с частями 3.6 и 3.7 статьи 55 ГрК. (Аналогичными актами (в том числе административными регламентами), касающимися выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию объектов капитального строительства иными соответствующими уполномоченными на это органами (организациями) также могут быть предусмотрены формы (образцы) заявлений о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию аналогичной информацией.)

		Кроме того, следует учитывать, что положения частей 3.6 и 3.7 статьи 55 ГрК являются обязательными требованиями, предъявляемыми к подаче застройщиком заявления о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию. В соответствии с частью 5 статьи 55 ГрК на уполномоченные на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органы публичной власти и организации возлагается обязанность обеспечить проверку наличия и правильности оформления документов, поданных заинтересованным лицом для ввода объекта в эксплуатацию. В этой связи с точки зрения оказания услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на введенный в эксплуатацию объект капитального строительства в качестве общего правила в статье 55 ГрК закреплена необходимость осуществления именно государственной регистрации прав на построенное и введенное в эксплуатацию здание, сооружения (помещения или машино-места в них). В свою очередь, нормы части 3.9 статьи 55 ГрК являются исключением из такого общего правила, которые могут иметь место только в том случае, если уполномоченные орган публичной власти или организация при проведении проверки на предмет наличия и правильности оформления документов действительно подтверждают наличие фактов, указанных в части 3.9 статьи 55 ГрК.

2.	Не установлено, УКЭП <2> какого лица должен быть подписан электронный образ заявления, указанного в пункте 2 части 1 статьи 19 Закона о регистрации <3>.	Учитывая, что заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, исходя из части 2.2 статьи 55 ГрК, может быть представлено в уполномоченный орган как в форме бумажного документа, так и в форме электронного документа, полагаем, что при направлении такого заявления в орган регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона о регистрации посредством отправления в электронной форме, в том числе с использованием единой системы межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, заявление о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию в форме электронного документа или электронного образа документа может быть подписано: УКЭП или усиленной неквалифицированной электронной подписью застройщика - в соответствии с пунктом 26 Регламента Минстроя России, если такое заявление подано в Минстрой России; УКЭП застройщика, если такое заявление подано им в иной уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган (не Минстрой России) или организацию и для таких случаев порядок (в том числе административный регламент) представления застройщиком документов для выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию не установлен соответствующими нормативными правовыми актами; соответствующим видом электронной подписи застройщика, если такое заявление подано им в иной уполномоченный на выдачу разрешения на строительство орган (не Минстрой России) или организацию и для таких случаев порядок представления застройщиком документов для выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию установлен соответствующими нормативными правовыми актами (в том числе административными регламентами) и в этом акте урегулирован в т.ч. вопрос о виде

3.	Часть 1 статьи 19 Закона о регистрации не содержит требований о представлении в орган регистрации прав документов, предусмотренных частью 3.8 статьи 55 ГрК. В случае, когда в заявлении застройщика содержится информация о том, что строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств застройщика и иного лица (иных лиц), в целях внесения достоверных сведений в ЕГРН <4> (об инвесторе, о размере доли в праве), не регламентировано следующее: подлежат ли истребованию документы, составленные застройщиком и иным лицом, определяющие то, чье право возникает, доли в праве, подтверждающие исполнение обязательств; чьей электронно-цифровой подписью заверяются электронные образы указанных документов; какой документ-основание возникновения права будет указан при осуществлении государственной регистрации права иного лица.	07.11.2022 вступил в силу приказ Росреестра от 20.06.2022 N П/0237 "О внесении изменений в отдельные приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав, кадастровой деятельности, геодезии и картографии", которым в том числе внесены изменения в требования к заполнению форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, заявления о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке, заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ, заявления о внесении изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденные приказом Росреестра от 19.08.2020 N П/0310 (далее - Требования к заполнению заявления). В соответствии с внесенными изменениями, если строительство здания, сооружения осуществлялось с привлечением средств иных лиц, документ, в котором содержатся сведения о возникновении права собственности (общей долевой собственности) на здание, сооружение, помещение, машино-место в них у конкретного лица, должен прилагаться к заявлению о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав.

		Такой документ, на наш взгляд, должен отвечать требованиям части 8 статьи 21 Закона о регистрации, либо в случае направления в орган регистрации прав электронного образа такого документа - по аналогии с частью 2.1 статьи 19 Закона о регистрации должен быть подписан УКЭП уполномоченного должностного лица органа, которое осуществило перевод бумажного документа в форму электронного образа документа путем сканирования. В качестве документов-оснований государственной регистрации прав застройщика и иного лица на соответствующий объект недвижимости в записях ЕГРН о вещном праве должны быть указаны: разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию; документ, предусмотренный частью 3.8 статьи 55 ГрК; правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение (только в записях о праве застройщика).

4.	Пунктом 3 части 3.6 статьи 55 ГрК закреплено, что в заявлении о выдаче разрешения на ввод в эксплуатацию объекта капитального строительства застройщиком указываются сведения об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав. Таким образом, оплата государственной пошлины производится до подачи заявления о выдаче разрешения на ввод. Согласно статье 19 Закона о регистрации данное заявление прилагается к заявлению о государственном кадастровом учете и государственной регистрации права застройщика и иного лица на созданные, реконструированные объекты недвижимости. Из статей 25 и 29 Закона о регистрации следует, что факт оплаты государственной пошлины подтверждается наличием информации в ГИС ГМП или платежным документом. Предоставление платежного документа в уполномоченный на выдачу разрешения на ввод орган и в орган регистрации прав не предусмотрено частью 1 статьи 19 Закона о регистрации. При оплате государственной пошлины не по УИН, присвоенному ГИС ГМП, сведения о поступлении оплаты в ФГИС ЕГРН не отражаются.	Приведенной в приложении N 2 к Регламенту Минстроя России формой заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию предусмотрено указание следующих сведений об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав: дата и номер платежного документа; сведения о плательщике: фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии), данные документа, удостоверяющего личность - для физических лиц или полное наименование организации, ОГРН, КПП и ИНН - для юридических лиц. Исходя из части 6 статьи 55 ГрК, отсутствие в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию сведений об уплате государственной пошлины за осуществление государственной регистрации прав не является основанием для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию. В этой связи при наличии в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию сведений, предусмотренных пунктами 1 или 2 части 3.6 статьи 55 ГрК, уполномоченный орган должен направить в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

	Данные Управления Федерального казначейства о поступлении государственной пошлины доступны государственным регистраторам прав по истечении трех рабочих дней с даты оплаты пошлины заявителем. На сайте "Госуслуги" осуществить проверку статуса начисления государственной пошлины возможно по следующим реквизитам: паспорт, свидетельство о рождении, СНИЛС, ИНН, УИН, при этом плательщиком пошлины при заполнении платежного поручения данные реквизиты могут быть не указаны, либо указаны с ошибками, либо платеж осуществило иное лицо в соответствии со статьей 45 Налогового кодекса Российской Федерации, оплата может быть осуществлена несколькими платежными поручениями и т.д. При отсутствии платежного документа, не ясен механизм проверки поступления государственной пошлины, в том числе факта оплаты государственной пошлины иным лицом, о регистрации права которого обратился уполномоченный орган, в сокращенные сроки (до 1 - 3 рабочих дней). Если сведения об уплате государственной пошлины не представлены орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объектов капитального строительства в эксплуатацию (ввиду отсутствия такого основания для отказа в выдаче разрешения), уполномоченный орган обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации прав?	Во избежание ситуаций, связанных с возвратом без рассмотрения заявлений и документов, представленных в орган регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона о регистрации, по основанию, предусмотренному пунктом 3 статьи 25 Закона о регистрации, аналогичную информацию (дату и номер платежного документа, фамилию, имя, отчество (последнее - при наличии), данные документа, удостоверяющего личность - для плательщиков - физических лиц или полное наименование организации, ОГРН, КПП и ИНН - для плательщиков - юридических лиц) целесообразно указывать и в заявлениях о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представляемых в иные федеральные органы исполнительной власти, органы исполнительной власти субъекта Российской Федерации, органы местного самоуправления (в т.ч. в случае если порядок представления застройщиком документов для выдачи разрешений на ввод в эксплуатацию установлен соответствующими нормативными правовыми актами, но не актуализирован и в нем отсутствует требование об указании в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию такой информации), либо прикладывать к такому заявлению копию платежного документа (как ранее было рекомендовано в письме Минэкономразвития России от 07.11.2018 N 32363-ВА/Д23и о применении положений Закона о регистрации и Федерального закона от 03.08.2018 N 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома").

5.	Согласно части 3.9 статьи 55 ГрК положения части 3.6 названной статьи не применяются в том числе при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом N 214-ФЗ <5>, многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищно-строительным кооперативом. К каким многоквартирным домам не применяется названное положение: указанным в подпункте 1 части 3.9 статьи 55 ГрК или ко всем многоквартирным домам? Должен ли застройщик выразить согласие на осуществление государственной регистрации прав на все помещения (и, при наличии, машино-места) в многоквартирном доме, не указанном в части 3.9 статьи 55 ГрК? Какое (какие) заявления должны быть представлены в таком случае в орган регистрации прав (о кадастровом учете многоквартирного дома отдельно, о регистрации прав на все помещения отдельно)?	Принимая во внимание положения части 3.9 статьи 55 ГрК, частей 1, 1.5 статьи 19 Закона о регистрации, полагаем, что в случае завершения строительства многоквартирного дома, строительство которого осуществлялось без привлечения денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом N 214-ФЗ, либо застройщик не является жилищно-строительным кооперативом, заявление застройщика о вводе многоквартирного дома в эксплуатацию должно содержать согласие, предусмотренное либо пунктом 1, либо пунктом 2 части 3.6 статьи 55 ГрК, а также сведения об уплате государственной пошлины за государственную регистрацию прав на все помещения (и, при наличии, машино-места) в таком многоквартирном доме. На основании пункта 1 части 3 статьи 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта недвижимости, являющегося зданием или сооружением (за исключением многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом N 214-ФЗ, многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию,

		В соответствии с пунктом 20.1 Требований к заполнению заявления (введен приказом Росреестра от 20.06.2022 N П/0237, вступившим в силу 07.11.2022), при заполнении заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на соответствующее здание, сооружение необходимо: 1) знак "V" проставлять напротив: реквизита 3.1; вида объекта недвижимости "здание" или "сооружение" в реквизите 4 (в случае постановки на государственный кадастровый учет одновременно и всех помещений, машино-мест в здании, сооружении в графе "Дополнительная информация" указывать слова "все помещения, машино-места в нем, государственная регистрация прав осуществляется на", далее указывать либо слово "здание" или "сооружение", либо "помещения, машино-места"); строки "постановку на учет" реквизита 5; строки "права" реквизита 6 (в случае, если строительство здания, сооружения осуществлялось с привлечением средств иных лиц, сведения о виде права и размере доли в праве не заполнять); 2) в реквизите 7 указывать сведения обо всех правообладателях (застройщике, иных лицах), чье право на здание, сооружение, помещения, машино-места в них подлежит государственной регистрации. Учитывая изложенное, для целей осуществления государственного кадастрового учета, например, здания и всех расположенных в нем помещений, а также государственной регистрации прав на все расположенные в таком здании помещения, машино-места, в орган регистрации прав представляется одно заявление, содержащее соответствующие ходатайства и информацию.

6.	В каком виде должно быть оформлено согласие застройщика на осуществление государственной регистрации права собственности на построенные, реконструированные здания, сооружения и (или) на все расположенные в таких зданиях, сооружениях помещения, машино-места в случае, если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись застройщиком без привлечения средств иных лиц, как подписывать согласие при подаче в электронном виде? В каком виде должно быть оформлено согласие нескольких лиц, участвующих в финансировании строительства? Предусмотрено ли утверждение формы такого согласия?	Оформление и представление согласия в качестве отдельного документа для выдачи разрешения на ввод и осуществления государственной регистрации прав (соответственно, и утверждение формы такого документа) законодательством не предусмотрено. Согласие застройщика, предусмотренное пунктом 1 части 3.6 статьи 55 ГрК, должно содержаться в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию (т.е. названное заявление должно содержать соответствующие поля/реквизиты для указания в т.ч. согласия). Кроме того, в таком заявлении застройщик также подтверждает, что строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись им без привлечения средств иных лиц (часть 3.7 статьи 55 ГрК).

		Таким образом, указание такого согласия является обязательным требованием, предъявляемым законом к заявлению о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию. При этом, как указано в части 3.8 статьи 55 ГрК, в случае, предусмотренном пунктом 2 части 3.6 статьи 55 ГрК (т.е. если строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись с привлечением средств иных лиц), к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию наряду с документами, указанными в части 3 статьи 55 ГрК, прикладываются в том числе документы, подтверждающие исполнение застройщиком и иным лицом (иными лицами) обязательств по указанным договорам и содержащие согласие указанного лица (указанных лиц) на осуществление государственной регистрации права собственности указанного лица (указанных лиц) на предусмотренные частью 3.8 статьи 55 ГрК объекты. В этом случае в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию подтверждается, что строительство, реконструкция здания, сооружения осуществлялись исключительно с привлечением средств застройщика и указанного в части 3.8 статьи 55 ГрК иного лица (иных лиц). Названные в части 3.8 статьи 55 ГрК документы, на наш взгляд, должны содержать информацию о лице (лицах), с привлечением средств которого (которых) осуществлялось создание объекта капитального строительства, а также его (их) подписи и при наличии - печати.

7.	Как правильно должно быть подано заявление на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в случае строительства (реконструкции) объектов с привлечением бюджетных средств, когда в роли застройщика выступает одно юридическое лицо, а право собственности должно быть передано другому.	Согласно части 3.6 статьи 55 ГрК в комментируемом случае заявление о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представляемое застройщиком в уполномоченный орган, должно содержать согласие лица, право которого возникает на построенное здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места (и застройщика, если его право также возникает). К заявлению должен быть приложен документ(ы), предусмотренный(е) частью 3.8 статьи 55 ГрК, подтверждающий(ие) возникновение прав на соответствующее здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места. Заявление о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, содержащее соответствующую информацию, а также документ, предусмотренный частью 3.8 статьи 55 ГрК, должны быть направлены в орган регистрации прав с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 19 закона о регистрации. В случае, если на момент подачи в уполномоченный орган заявления о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места: такое заявление, как следует из в части 3.9 статьи 55 ГрК, не будет (не должно) содержать сведения, предусмотренные частью 3.6 статьи 55 ГрК (но только при существовании оформленных отношений между застройщиком и таким иным лицом, являющихся основанием для возникновения в будущем права собственности у такого лица на здание, сооружение либо помещения, машино-места в

8.	Должна ли проводиться государственная регистрация права собственности физических лиц, участвующих в финансировании строительства многоквартирного дома, либо многоквартирный дом ставится на государственный кадастровый учет, а права собственности на помещения оформляются застройщиком.	Если речь идет о финансировании строительства многоквартирного дома путем привлечения денежных средств участников долевого строительства либо о строительстве многоквартирного дома жилищно-строительным кооперативом, то по правилам частей 1 и 1.5 статьи 19 Закона о регистрации в указанном случае в орган регистрации прав уполномоченным органом представляется заявление об осуществлении только государственного кадастрового учета многоквартирного дома и расположенных в нем помещений и машино-мест. Государственная регистрация прав на помещения и машино-места в таком многоквартирном доме будет осуществляться в последующем на основании заявлений соответствующих лиц. В иных случаях (т.е. когда строительство многоквартирного дома не подпадает под исключения, установленные в части 1 статьи 19 Закона о регистрации, части 3.9 статьи 55 ГрК), государственный кадастровый учет многоквартирного дома и расположенных в нем помещений и машино-мест и государственная регистрация прав застройщика и (или) иного лица (иных лиц) на такие помещения и машино-места должны осуществляться одновременно.

9.	Является ли отсутствие заявления, предусмотренного пунктом 2 части 1 статьи 19 Закона о регистрации, содержащего сведения, предусмотренные частями 3.6 и 3.7 статьи 55 ГрК, при представлении заявления в орган регистрации прав основанием для приостановления, учитывая пределы правовой экспертизы, установленные частью 15 статьи 40 Закона о регистрации? Каковы пределы правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета?	В случае, если в орган регистрации прав представлено заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на здание, сооружение и (или) на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места, отсутствие заявления, указанного в пункте 2 части 1 статьи 19 Закона о регистрации, является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав по основанию, предусмотренному пунктом 5 части 1 статьи 26 Закона о регистрации. Аналогичное решение (по аналогичному основанию) должно приниматься и при представлении в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона о регистрации заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположены созданные здание, сооружение, в случае, если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в ЕГРН, без прилагаемого к нему правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение. При этом, учитывая часть 15 статьи 40 Закона о регистрации, проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на строительство, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию требованиям законодательства о градостроительной деятельности (в частности, на предмет того, все ли и какие именно из предусмотренных для этого в ГрК документы были представлены застройщиком в уполномоченный орган до (для) выдачи им разрешения на ввод в эксплуатацию) государственным регистратором прав не осуществляется.

10.	Какой документ подтверждает исполнение застройщиком и иным лицом (иными лицами) обязательств по договорам и содержит согласие инвесторов на осуществление государственной регистрации права собственности на объекты недвижимости до ввода в эксплуатацию объекта и его постановки на государственный кадастровый учет? Будет ли утверждена форма такого документа? Имеется ли у органа или организации, уполномоченных на выдачу разрешительной документации, необходимость в проведении проверки соответствия распределения установленных долей общему количеству помещений в здании, сооружении и соразмерности такого распределения объему финансирования каждого лица, за счет средств которого было создано здание, сооружение.	Как представляется, к указанным документам могут быть отнесены подписанный застройщиком и иным лицом (иными лицами) акт о взаимном исполнении обязательств, акт приема-передачи (приемки) созданных (построенных) объектов и иные подобные (в т.ч. и названные в соответствующих договорах) документы, указывающие на достижение соглашения между застройщиком и иным лицом (иными лицами) о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места. Такие документы, содержащие согласно части 3.8 статьи 55 ГрК также и согласие иных лиц на государственную регистрацию их прав, прилагаются застройщиком к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; утверждение формы таких документов законодательством не предусмотрено.

11.	Возможно ли осуществление государственной регистрации прав не на все помещения в многоквартирном доме одновременно, учитывая необходимость единовременной оплаты застройщиком значительной суммы государственной пошлины.	В случае, если строительство многоквартирного дома или индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом N 214-ФЗ, государственная регистрация прав на помещения и машино-места в таком многоквартирном доме, на индивидуальные жилые дома и земельные участки, на которых они расположены, осуществляется после осуществления государственного кадастрового учета многоквартирного дома, а также всех расположенных в нем помещений и машино-мест, государственного кадастрового учета индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса и земельных участков, на которых они расположены. В таком случае требование об одновременной государственной регистрации прав застройщика на все принадлежащие ему объекты недвижимости отсутствует. В числе прочего следует учитывать, что обязанность по уплате государственной пошлины в данном случае возлагается на лиц, у которых возникает право на созданные объекты недвижимости.
12.	Является ли основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета несоответствие даты подготовки технического плана, прилагаемого к разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, и даты, указанной в разделе #или #разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, при представлении такого разрешения и технического плана с соответствующим заявлением уполномоченным органом в рамках части 1 статьи 19 Закона о регистрации.	Учитывая части 13 и 14 статьи 40 Закона о регистрации, полагаем, что расхождения в датах подготовки технического плана в комментируемом случае не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

13.	Какое решение должен принять государственный регистратор прав в случае поступления заявления об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав с приложением разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, выданного после 01.09.2022, от иного лица, а не от уполномоченных органа или организации.	Полагаем, что в комментируемом случае в уполномоченные орган (организацию), выдавший разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, должен быть направлен межведомственный запрос в целях получения от такого органа (организации) документов, указанных в части 1 статьи 19 Закона о регистрации (в том числе разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и прилагаемого к нему технического плана). Учетно-регистрационные действия по заявлениям, поданным иными управомоченными лицами (не органами (организациями), указанными в части статьи 19 Закона о регистрации), следует осуществлять на основании полученных от уполномоченных органов (организаций) документов (разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, заявления, содержащего сведения, предусмотренные частями 3.6 и 3.7 статьи 55 ГрК).

14.	Согласие застройщика и иного лица (иных лиц) на осуществление государственной регистрации права собственности застройщика и (или) указанного лица (указанных лиц) является неотъемлемой частью заявления на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при этом оно может быть составлено в свободной форме. Является ли основанием для приостановления учетно-регистрационных действий отсутствие такого согласия?	В соответствии с частью 3.9 статьи 55 ГрК положения части 3.6 названной статьи не применяются в том числе в случае, если на момент обращения застройщика с заявлением о выдаче разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию между застройщиком и иным лицом (иными лицами), указанными в части 3.6 статьи 55 ГрК, не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места. В таком случае (когда между застройщиком и иным лицом (иными лицами), указанными в части 3.6 статьи 55 ГрК, не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места), исходя из части 1.5 статьи 19 Закона о регистрации, в орган регистрации прав представляется заявление об осуществлении государственного кадастрового учета созданного здания, сооружения (и, при необходимости, всех расположенных в таких здании, сооружении помещений, машино-мест) и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию).

		Проверку наличия и правильности оформления документов, поданных заинтересованным лицом для ввода объекта в эксплуатацию, обязаны осуществить уполномоченные на выдачу разрешения на ввод объекта в эксплуатацию органы публичной власти и организации (часть 5 статьи 55 ГрК). Вместе с тем в случае, если несмотря на отсутствие в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласия, предусмотренного пунктом 1 или пунктом 2 части 3.6 статьи 55 ГрК (или при наличии согласия, указанного в пункте 2 части 2.6 статьи 55 ГрК, но отсутствия документа, указанного в части 3.8 статьи 55 ГрК), в орган регистрации прав уполномоченным органом или организацией представлено заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав, это (отсутствие согласия и (или) документа, указанного в части 3.8 статьи 55 ГрК) является основанием для приостановления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

15.	Применяются ли положения части 3.6 статьи 55 ГрК в случае, если часть помещений в многоквартирном доме, создание которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Закона N 214-ФЗ, не была реализована застройщиком?	Учитывая части 1 и 1.5 статьи 19 Закона о регистрации, часть 3.9 статьи 55 ГрК, в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) объекта недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом N 214-ФЗ (вне зависимости от того, реализованы застройщиком все помещения и машино-места в созданном здании, или нет), соответствующие орган или организация обязаны направить посредством отправления в электронной форме в орган регистрации прав заявление только о государственном кадастровом учете указанных объектов недвижимости и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию).

16.	Учитывая часть 1 статьи 19 Закона о регистрации, в каком случае (какой ситуации) должно (может) быть подано заявление о государственном кадастровом учете земельного участка? Какая норма права подлежит применению при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданный объект недвижимого имущества (статья 19 или статья 40 Закона о регистрации), учитывая, что часть 1 статьи 19 содержит указание на необходимость представления правоустанавливающего документа на земельный участок, а части 13, 15 статьи 40 Закона о регистрации устанавливают, что проверка наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, введенные в эксплуатацию, государственным регистратором прав не осуществляется.	Положения частей 13, 15 статьи 40 Закона о регистрации устанавливают порядок осуществления учетно-регистрационных действий непосредственно в отношении ОКС. По общему правилу, установленному частью 1 статьи 40 Закона о регистрации, государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав на созданные здание, сооружение (помещения и (или) машино-места в таких здании, сооружении), на объект незавершенного строительства в случае, если в ЕГРН не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположены такие здание, сооружение (помещения и (или) машино-места в таких здании, сооружении), объект незавершенного строительства, осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок. Федеральным законом от 06.12.2021 N 408-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (изменения, внесенные в часть 1 статьи 19 Закона о регистрации) предусмотрено представление в орган регистрации прав в случае, указанном в части 1 статьи 19 Закона о регистрации, также и заявления о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок, на котором расположены созданные здание, сооружение, в случае если сведения о правах на данный земельный участок не внесены в ЕГРН.

		Соответственно, в случае если в ЕГРН: содержатся сведения о земельном участке, но права на него в ЕГРН не зарегистрированы (при этом такие права подлежат государственной регистрации), уполномоченный орган или организация в соответствии с частью 1 статьи 19 Закона о регистрации представляет в орган регистрации прав в том числе заявление о государственной регистрации прав на земельный участок и соответствующий правоустанавливающий документ; отсутствуют сведения о земельном участке, в орган регистрации прав наряду с иными предусмотренными частью 1 статьи 19 Закона о регистрации документами должно быть представлено заявление о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав на земельный участок, межевой план (в соответствии с пунктом 7 части 2 статьи 14 Закона о регистрации) и соответствующий правоустанавливающий документ.

17.	Каковы последствия отсутствия в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласия застройщика и (или) иного лица на осуществление государственной регистрации прав?	Как указано в части 3.9 статьи 55 ГрК, положения части 3.6 названной статьи не применяются: при вводе в эксплуатацию многоквартирного дома или иного объекта недвижимости, строительство, реконструкция которых осуществлялись с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом N 214-ФЗ, многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищно-строительным кооперативом; в случае, если на момент обращения застройщика с заявлением между застройщиком и иным лицом (иными лицами), указанными в части 3.6 статьи 55 ГрК, не достигнуто соглашение о возникновении прав на построенные, реконструированные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места.

		В соответствии с частью 1.5 статьи 19 Закона о регистрации в случае принятия указанными в части 1 названной статьи органами или организациями решения о выдаче разрешения на ввод многоквартирного дома и (или) объекта недвижимости в эксплуатацию, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства в соответствии с Законом N 214-ФЗ, многоквартирного дома, созданного жилищно-строительным кооперативом, а также объекта недвижимости, созданного с привлечением средств нескольких лиц, в отношении которого на момент обращения застройщика с заявлением между застройщиком и иным лицом (иными лицами) не достигнуто соглашение о возникновении прав на созданные здание, сооружение или на все расположенные в таких здании, сооружении помещения, машино-места, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия этого решения соответствующие орган или организация обязаны направить посредством отправления в электронной форме в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете указанных объектов недвижимости и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию). Учитывая изложенное, в случаях, указанных в части 3.9 статьи 55 ГрК и части 1.5 статьи 19 Закона о регистрации, в орган регистрации прав направляется заявление о государственном кадастровом учете объекта недвижимости.

<1> Градостроительный кодекс Российской Федерации.

<2> Усиленная квалифицированная электронная подпись.

<3> Федеральный закон от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

<4> Единый государственный реестр недвижимости.

<5> Федеральным законом 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".

Версия #1
Журнал АО создал 14 ноября 2022 19:33:00
Журнал АО обновил 26 февраля 2024 15:26:19