

Вопросы, возникающие при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимости на созданные объекты недвижимости

№ п/п	Наименование территориального органа Росреестра	Вопрос	Ответ
I. Вопросы, возникающие при осуществлении ГКУ¹ и ГРП² на основании РВЭ³			
1.	Управление Росреестра по Челябинской области	<p>Пределы правовой экспертизы при ГКУ и ГРП на основании РВЭ.</p> <p>РВЭ выдано органом местного самоуправления на объект, не являющийся объектом недвижимости. Отказ в ГКУ и ГРП судом был признан законным (дело № А76-49914/2020).</p> <p>Суд указал, что факт выдачи РВЭ «автоматически» не является основанием для признания построенного объекта - объектом недвижимого имущества, ГКУ которого осуществляется в соответствии с Законом № 218-ФЗ⁴, сослался на правовую позицию, выраженную в постановлении Президиума Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 24.09.2013 № 1160/13: термин «объект капитального строительства» является специальным понятием градостроительного законодательства, поэтому он не может подменять собой правовую категорию «объект недвижимого имущества», имеющую иную отраслевую принадлежность, объем и содержание. В этой связи возникает вопрос о пределах правовой экспертизы в том числе в случае, если разрешение на ввод в эксплуатацию выдано уполномоченным органом в отношении объекта, который не является объектом недвижимости.</p>	<p>Части 13, 14 статьи 40 Закона № 218-ФЗ ограничивают пределы правовой экспертизы исключительно в части проверки РВЭ, акта приемочной комиссии, на соответствие их формы и (или) содержания требованиям законодательства Российской Федерации (основание приостановления, предусмотренное пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Статьей 40 Закона № 218-ФЗ не установлены какие-либо особенности осуществления правовой экспертизы документов (ее пределы) на предмет наличия оснований для приостановления ГКУ и (или) ГРП, предусмотренных пунктом 19 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ (объект, о ГКУ и (или) ГРП которого представлено заявление, не является объектом недвижимости, ГКУ которого и (или) ГРП на который осуществляются в соответствии с Законом № 218-ФЗ).</p>
2	Управление Росреестра по Челябинской области	<p>Статья 79 ЗК⁵ устанавливает особый правовой режим земель сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (пашни, сенокосы, пастбища, залежи, земли, занятые многолетними насаждениями (садами, виноградниками и другими). Конкретный вид разрешенного использования устанавливается градостроительным регламентом, который, в свою очередь, не устанавливается для сельскохозяйственных угодий в составе земель сельскохозяйственного назначения (часть 6 статьи 36 ГрК⁶), что в целом исключает возможность их использования для застройки и последующей эксплуатации.</p> <p>Однако в соответствии с пунктом 53 Обзора судебной практики Верховного Суда Российской Федерации № 3 (2020), (утв. Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 25.11.2020) государственный регистратор прав наделен правом проверять форму и содержание</p>	<p>Согласно части 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы в случаях, указанных в части 13 статьи 40 Закона № 218-ФЗ (на предмет наличия оснований предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), и в иных случаях, предусмотренных Законом № 218-ФЗ, проверка законности выдачи уполномоченным органом или организацией разрешения на строительство, РВЭ, актов приемочной комиссии, законности направления уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности (что подтверждается направлением таким органом в орган регистрации прав заявления о ГКУ и ГРП на объект индивидуального жилищного строительства или садового дома), в том числе проверка наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, введенные в эксплуатацию, а также соответствия таких введенных в эксплуатацию здания или сооружения виду разрешенного использования данного земельного участка и установленным применительно к данному земельному участку ограничениям прав на землю, государственным регистратором прав не осуществляется.</p>

		представленных документов, при этом к его полномочиям не отнесена возможность давать оценку действиям органа местного самоуправления, наделенного соответствующими правами на распоряжение земельным участком. В этой связи, с учетом изменений, внесенных в статью 40 Закона № 218-ФЗ, должен ли быть осуществлен ГКУ объекта недвижимости, созданного на сельскохозяйственных угодьях, на основании РВЭ.	Таким образом, при наличии выданного уполномоченным органом власти (организацией) РВЭ проверка на предмет наличия основания для приостановления ГКУ и (или) ГРП, предусмотренного пунктом 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, органом регистрации прав не осуществляется.
3.	Управления Росреестра по Самарской, Свердловской областям	<p>Согласно части 15 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы в случаях, указанных в части 13 данной статьи, и в иных случаях, предусмотренных Законом № 218-ФЗ, проверка наличия правоустанавливающих документов на земельный участок, на котором расположено здание или сооружение, введенные в эксплуатацию государственным регистратором прав не осуществляется. Вместе с тем в соответствии с частью 10 указанной статьи ГКУ и ГРП на созданные здание или сооружение (помещения или машино-места в таких здании, сооружении) осуществляются на основании РВЭ и правоустанавливающего документа на земельный участок, на котором расположен такой объект недвижимости.</p> <p>Таким образом, закон сохраняет требование об осуществлении ГКУ и ГРП на основании в том числе правоустанавливающего документа на земельный участок (то есть по существу о необходимости его представления с заявлением о ГКУ и/или ГРП), при этом дополняется указанием на то, что проверка наличия такого правоустанавливающего документа государственным регистратором прав не осуществляется.</p>	<p>Согласно части 7 статьи 51 ГрК к заявлению о выдаче разрешения на строительство в обязательном порядке прилагаются документы в соответствии с установленным перечнем, в том числе правоустанавливающие документы на земельный участок.</p> <p>Органы, уполномоченные на выдачу разрешения на строительство, отказывают в выдаче разрешения на строительство при отсутствии документов, предусмотренных частью 7 статьи 51 ГрК.</p> <p>Аналогичные положения применяются при рассмотрении заявления о выдаче РВЭ (пункт 1 части 3, пункт 1 части 6 статьи 51 ГрК).</p> <p>Учитывая вышеизложенное, при проведении правовой экспертизы органом регистрации прав документов, представленных для осуществления ГКУ и ГРП, проверка наличия правоустанавливающего документа на земельный участок осуществляется только в случае, если для создания объекта капитального строительства не требует получение разрешения на строительство и РВЭ. В случае если законодательством Российской Федерации предусмотрена выдача разрешительной документации в отношении объектов капитального строительства, то проверка наличия правоустанавливающих документов на земельный участок не осуществляется, указанные документы проверяются соответствующими органами, уполномоченными на выдачу разрешения на строительство, при рассмотрении заявлений о выдаче разрешения на строительство и РВЭ.</p>
4.	-	<p>В соответствии с частью 2 статьи 15 Закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ, вступающей в силу с 01.09.2022) ГКУ осуществляется по заявлению:</p> <p>собственника объекта недвижимости - при ГКУ в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости, за исключением случая, установленного пунктом 4.5 названной части;</p> <p>органа государственной власти, органа местного самоуправления, Государственной корпорации по атомной энергии «Росатом» или Государственной корпорации по космической деятельности «Роскосмос», выдавших РВЭ, - при ГКУ в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.</p> <p>Часть 21 статьи 40 Закона № 218-ФЗ предусматривает, что в случае осуществления реконструкции объекта</p>	<p>Принимая во внимание положения Гражданского кодекса Российской Федерации, в частности его статьи 209, полагаем, что представление собственником объекта недвижимости заявления об осуществлении ГКУ в связи с реконструкцией такого объекта (не органов, выдавшим соответствующее РВЭ) не должно являться единственным основанием для приостановления/отказа в ГКУ.</p>

		<p>капитального строительства, в том числе в случае, если в отношении линейного объекта осуществлена реконструкция, предусматривающая изменение участка (участков) или части (частей) линейного объекта, ГКУ в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости осуществляется по заявлению указанных в части 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ органа государственной власти, органа местного самоуправления, организации (если реконструкция объекта капитального строительства в соответствии с федеральными законами осуществляется на основании разрешения на строительство) либо собственника объекта недвижимости (если для реконструкции объекта капитального строительства в соответствии с федеральными законами не требуется разрешение на строительство) и на основании документов, указанных в части 10 статьи 40 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Если за ГКУ в связи с изменением основных характеристик объекта на основании РВЭ обращается собственник такого объекта (как до 01.09.2022, так и после указанной даты), является ли данное обстоятельство основанием для приостановления учетных действий по пункту 2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ?</p>	
II. Вопросы, связанные с долевым участием в строительстве			
5.	Управление Росреестра по Санкт-Петербургу	<p>Согласно части 2 статьи 48 Закона № 218-ФЗ при регистрации первого ДДУ⁷ застройщик должен представить 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.</p> <p>Планы застройщиками представляются, как правило, на бумажном носителе в нечитаемом виде (малый масштаб), либо не подписаны застройщиками и действующими проектировщиками. С такими планами затруднительно работать.</p> <p>Предложение: после выдачи разрешения на строительства Служба государственного строительного надзора/застройщики должны размещать планы создаваемого объекта в читаемом виде на сайте ЕИС ЖС⁸ в соответствии со статьей 3.1 Закона № 214-ФЗ⁹.</p>	<p>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», иные нормативные правовые акты не устанавливают требования к плану создаваемого многоквартирного дома, иного объекта недвижимости, в том числе требования к размещению такого плана в ЕИС ЖС.</p> <p>Закон 218-ФЗ также не предусматривает получение плана создаваемого многоквартирного дома путем информационного взаимодействия ФГИС ЕГРН¹⁰ с ЕИС ЖС.</p> <p>Дополнительно следует отметить, что документы, представляемые для целей осуществления ГКУ и (или) ГРП, должны соответствовать требованиям, установленным статьей 21 Закона № 218-ФЗ.</p>
6.	Управление Росреестра по Санкт-Петербургу	<p>Проблемы с формированием и заполнением застройщиками раздела 15 проектной декларации в соответствии с приказом Минстроя России от 20.12.2016 № 996/пр. В раздел включаются в качестве объекта долевого</p>	<p>Согласно части 3.2 статьи 48 Закона № 218-ФЗ при государственной регистрации ДДУ в рамках проведения правовой экспертизы на предмет наличия оснований для приостановления государственной регистрации прав, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, план создаваемого многоквартирного дома и (или)</p>

		<p>строительства не только в будущем самостоятельные объекты недвижимости (квартиры, машино-места, офисные помещения), но и объекты, относящиеся к общему имуществу, технологическому имуществу. Проектную декларацию никто не проверяет. Вторая проблема: застройщики ежеминутно могут корректировать информацию в графе 15 проектной декларации, что влечет за собой негативные последствия в регистрации.</p> <p>Предложение: Графа 15 проектной декларации заполняется ТОЛЬКО перед регистрацией первого ДДУ службой государственного строительного надзора и в процессе строительства не подлежит изменению.</p>	<p>иного объекта недвижимости и проектная декларация проверяются государственным регистратором прав исключительно:</p> <p>на наличие в таких плане и декларации сведений об объекте долевого строительства, являющемся предметом данного договора;</p> <p>на соответствие содержащихся в таких плане и декларации сведений о виде объекта долевого строительства, назначении такого объекта, об этаже, на котором он расположен, об общей площади такого объекта (для жилого помещения) или его площади (для нежилого помещения или машино-места) сведениям, указанным в данном договоре.</p> <p>В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства (включая вопросы долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости), является Минстрой России.</p> <p>Письмом Росреестра от 20.04.2022 № 14-3098-ТГ/22 в территориальные органы Росреестра, Госкомрегрстр и Севреестр были направлены перечни необходимых проверок документов, представленных для осуществления в том числе государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства многоквартирного дома, со вторым и последующим участником долевого строительства многоквартирного дома.</p>
7.	Управление Росреестра по Кемеровской области - Кузбассу	<p>Согласно части 10 статьи 48 Закона № 218-ФЗ для государственной регистрации договора об уступке прав требований по ДДУ необходимо предоставление справки, подтверждающей полную или частичную уплату цены договора участия в долевом строительстве cedentом застройщику, выступающему стороной ДДУ, с указанием размеров и сроков внесения платежей и выданная таким застройщиком или банком, через который осуществлялись указанные платежи. Законом № 218-ФЗ не установлено требование предоставления участником долевого строительства справки банка о зачислении денежных средств в счет уплаты цены ДДУ на специальный счет эскроу, в связи с чем складывается следующая негативная практика.</p> <p>На государственную регистрацию договора уступки прав требования заявитель предоставляет справку, выданную застройщиком об уплате полностью цены по договору участия в долевом строительстве. Однако, по неофициальным данным в банке счет эскроу не открывался, на официальный запрос банк отвечает отказом в связи с тем, что запрашиваемая информация относится к сведениям составляющим банковскую тайну, что не дает возможность</p>	<p>Пунктом 4 статьи 421, статьей 422 ГК¹¹ предусмотрено, что: условия договора определяются по усмотрению сторон, кроме случаев, когда содержание соответствующего условия предписано законом или иными правовыми актами;</p> <p>договор должен соответствовать обязательным для сторон правилам, установленным законом и иными правовыми актами (императивным нормам), действующим в момент его заключения.</p> <p>В соответствии со статьей 4 Закона № 214-ФЗ ДДУ должен содержать условия, предусмотренные частью 4 данной статьи, в том числе о размещении денежных средств участников долевого строительства на счетах эскроу в порядке, предусмотренном статьей 15.4 Закона № 214-ФЗ.</p> <p>Частью 3 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ предусмотрено, что обязанность участника долевого строительства по уплате обусловленной ДДУ цены считается исполненной с момента поступления денежных средств на открытый в уполномоченном банке счет эскроу. Таким образом, указанная норма предусматривает единственный способ оплаты дольщиком стоимости квартиры — перечисление средств на счет эскроу.</p> <p>Согласно положениям частей 1, 2 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ:</p> <p>В целях привлечения застройщиком денежных средств участников долевого строительства на строительство (создание) многоквартирного дома путем размещения таких средств на счетах эскроу все участники долевого строительства в отношении многоквартирного дома вносят денежные средства в счет уплаты цены ДДУ на счета эскроу, открытые в</p>

			уполномоченном банке в соответствии со статьей 15.5 Закона № 214-ФЗ;
--	--	--	---

		<p>государственному регистратору принять решение о приостановлении со ссылкой на норму Закона № 218-ФЗ.</p>	<p>в вышеуказанном случае в ДДУ должны быть указаны условия, предусмотренные в том числе пунктом 3 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ (то есть цена ДДУ, сроки и порядок ее уплаты), а также обязанность участника долевого строительства (депонента) уплатить цену ДДУ до ввода в эксплуатацию многоквартирного дома путем внесения денежных средств в сроки и размере, которые установлены ДДУ (депонируемая сумма), на открытый в уполномоченном банке (эскроу-агент) счет эскроу с указанием сведений об эскроу-агенте (наименование, фирменное наименование, место нахождения и адрес, адрес электронной почты, номер телефона). При отсутствии в ДДУ условий, предусмотренных частью 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, такой ДДУ считается незаключенным (часть 5 статьи 4 № 214-ФЗ).</p> <p>Орган регистрации прав в лице государственного регистратора прав не наделен полномочиями по «отслеживанию» фактического исполнения обязательств, их квалификации как надлежаще или ненадлежаще исполненных сторонами договора (в частности, ДДУ).</p> <p>Представляя на государственную регистрацию документы (применительно к рассматриваемой ситуации как для государственной регистрации ДДУ, так и для государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства), заявитель в подаваемом им заявлении, заполняемом по утвержденной приказом Росреестра от 19.08.2020 представленными правоустанавливающим(ие) документ(ы) и иные документы и содержащиеся в них сведения соответствуют установленным законодательством Российской Федерации требованиям, в том числе указанные сведения достоверны;</p> <p>ему (им) известно о возможности привлечения в соответствии с законодательством Российской Федерации к ответственности (в том числе уголовной) за представление а государственную регистрацию поддельных документов, в том числе документов, содержащих недостоверные сведения.</p>
--	--	---	---

8.	Управление Росреестра по Республике Бурятия	<p>Не урегулированы вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> о погашении записи ЕГРН¹² о регистрации договоров участия в долевом строительстве в разделе, открытом на земельный участок, порядке и основаниях такого погашения при передаче имущества и обязательств застройщика к приобретателю, при выплате возмещения участникам долевого строительства, в случае финансирования мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства или выплаты возмещения гражданам - членам кооператива; о порядке погашения записей о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, требования по которым в рамках дела о банкротстве застройщика не включены в реестр требований участников строительства. 	<p>В соответствии с пунктом 28 статьи 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» на основании определения арбитражного суда о передаче Фонду¹³ прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями при получении участником строительства выплаты, произведенной Фондом в соответствии со статьей 13 Федерального закона от 29.07.2017 № 218-ФЗ «О публично-правовой компании «Фонд развития территорий» и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», признаются погашенными и подлежат исключению конкурсным управляющим из реестра требований кредиторов требования участников строительства о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений в части размера возмещения, выплаченного Фондом.</p> <p>Таким образом, по нашему мнению, записи о ДДУ в данном случае могут быть погашены на основании указанного определения и заявления, представленного Фондом.</p> <p>Во втором случае, на наш взгляд, погашение записи о ДДУ может осуществляться на основании определения арбитражного суда об отказе во включении участника долевого строительства в реестр требований участников строительства.</p>
----	---	---	--

			<p>Вместе с тем данный вопрос требует дополнительной проработки с Минстроем России.</p>
9.	Управление Росреестра по Пермскому краю	<p>В каких случаях представляется согласие залогодержателя, если договоры участия в долевом строительстве осуществляются с использованием счетов эскроу и к ним не применяются положения статьи 13 Закона № 214-ФЗ?</p>	<p>В соответствии с пунктом 8 части 2 статьи 48 Закона № 218-ФЗ для государственной регистрации ДДУ, 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, необходимо предусмотренное пунктом 2 части 6 статьи 13 Закона № 214-ФЗ согласие залогодержателя, если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства земельный участок, на котором осуществляется строительство, права на него были переданы в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства.</p> <p>Согласно части 3.1 статьи 48 Закона № 218-ФЗ для государственной регистрации второго и последующих ДДУ застройщик также обязан представлять предусмотренное Законом № 214-ФЗ согласие залогодержателя на прекращение права залога на объекты долевого строительства, если соответствующее согласие выдано в отношении каждого объекта долевого строительства.</p> <p>В соответствии с частью 6 статьи 13 Закона № 214-ФЗ если до заключения застройщиком договора с первым участником долевого строительства имущество, указанное в частях 1 - 3 указанной статьи было передано в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика по целевому кредиту на строительство (создание) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входят объекты долевого строительства, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при одновременном соблюдении следующих условий:</p> <ul style="list-style-type: none"> залогодержателем имущества, указанного в частях 1 - 3 данной статьи, является банк; от указанного в пункте 1 части 6 статьи 13 Закона № 214-ФЗ залогодержателя получено согласие на удовлетворение своих требований за счет заложенного имущества в соответствии с частью 2 статьи 15 Закона № 214-ФЗ, а также согласие на прекращение права залога на объекты долевого строительства в случае, предусмотренном частью 8 статьи 13 Закона № 214-ФЗ. <p>При этом, согласно части 4 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ в случае заключения ДДУ с использованием счетов эскроу требования, предусмотренные статьей 13 Закона № 214-ФЗ, не применяются.</p> <p>Также отмечаем, что в соответствии с частью 8.1 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ если до заключения застройщиком ДДУ в отношении индивидуального жилого дома в границах территории малоэтажного жилого комплекса с первым участником долевого строительства земельный участок и строящиеся на нем индивидуальные жилые дома и общее имущество были переданы в залог в качестве обеспечения обязательств застройщика, в том</p>

			<p>числе по целевому кредиту на строительство (создание) малоэтажного жилого комплекса, привлечение застройщиком денежных средств участников долевого строительства допускается при условии, что от указанного залогодержателя получено согласие на прекращение права залога на</p>
--	--	--	---

			<p>индивидуальные жилые дома, права на земельный участок, на котором расположены такие индивидуальные жилые дома, права на земельный участок, входящий в состав общего имущества, и на долю участника долевого строительства в праве на общее имущество в случае, предусмотренном частью 8.2 данной статьи.</p> <p>Исключения из данной нормы при заключении ДДУ с использованием счетов эскроу не предусмотрены.</p>
10.	Управление Росреестра по Республике Коми	<p>В случае представления документов в электронной форме такие документы как доверенность на подписание акта приема-передачи, документы, подтверждающие исполнение обязательств в части оплаты цены договора, должны быть представлены в форме электронных документов и подписаны усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц – нотариусом, удостоверившим доверенность, лицом, подписавшим расписку в получении денег и пр.</p> <p>Однако при подаче заявления и документов застройщиком за участника долевого строительства в электронном виде представить такие документы в орган регистрации прав в соответствии с установленными требованиями действующего законодательства не представляется возможным.</p> <p>Такие ситуации возникают, например, если акт приема-передачи на бумажном носителе подписан не участником долевого строительства, а иным лицом, действующим по нотариально удостоверенной доверенности и у застройщика имеется только копия такой доверенности на бумажном носителе. Кроме того, такие же проблемы возникают при необходимости осуществления ГРП участника на основании договора уступки прав по договору участия в долевом строительстве, поскольку в орган регистрации прав необходимо представить документ, подтверждающий исполнение цессионарием обязательств по уплате цены договора уступки. В указанном случае застройщик вынужден рекомендовать участнику долевого строительства обращаться в орган регистрации прав с заявлением самостоятельно, что влечет за собой необходимость обращения в многофункциональный центр.</p>	<p>В соответствии с частью 3 статьи 21 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, а также иные необходимые для осуществления ГКУ и (или) ГРП документы в форме документов на бумажном носителе (за исключением актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество) представляются в экземпляре-подлиннике.</p> <p>Согласно части 7 статьи 21 Закона № 218-ФЗ в случае представления для осуществления ГКУ и (или) ГРП документов в форме электронных документов, электронных образов документов такие документы представляются:</p> <p>в форме электронных документов, если Законом № 218-ФЗ предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе должны быть представлены в подлиннике, в том числе если такие документы выражают содержание нотариально удостоверенной сделки, за исключением случаев, предусмотренных частью 11 данной статьи;</p> <p>в форме электронных документов или электронных образов документов (в том числе акты органов государственной власти, акты органов местного самоуправления, а также судебные акты, установившие права на недвижимое имущество).</p> <p>В силу пункта 1 части 6 статьи 16 Закона № 214-ФЗ застройщик вправе осуществить перевод передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Указанный электронный образ документа (передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Изготовление указанного электронного образа документа осуществляется без внимания платы с участника долевого строительства.</p> <p>Установленное частью 6 статьи 16 Закона № 214-ФЗ регулирование для иных документов, представляемых в форме электронных документов, действующим законодательством не предусмотрено (т.е. такие документы должны представляться в электронном виде, подписанные усиленной квалифицированной электронной подписью соответствующих лиц).</p>

11.	Управление Росреестра по Нижегородской области	Вопросы по строительству индивидуальных жилых домов в границах малоэтажного жилого комплекса с привлечением средств участников долевого строительства на нескольких земельных участках (часть 1.3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ):	В соответствии с частью 1.3 статьи 3 Закона № 214-ФЗ застройщик вправе привлекать денежные средства участников долевого строительства для строительства индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса только после утверждения в установленном ГрК порядке проекта планировки территории и проекта межевания территории, которыми определяются
-----	--	--	---

	<p>необходимо ли формировать (и когда, если необходимо) земельный участок под каждым домом;</p> <p>если такой необходимости нет, то в отношении какого земельного участка вносить запись о государственной регистрации ДДУ.</p>	<p>границы территории малоэтажного жилого комплекса, получения одного разрешения на строительство в отношении проекта строительства или его этапа, предусмотренного проектной декларацией, и государственной регистрации права собственности застройщика на расположенный в границах территории малоэтажного жилого комплекса земельный участок или земельные участки, имеющие смежные границы, либо договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, и раскрытия информации, указанной в части 3.3 статьи 3.1 Закона № 214-ФЗ.</p> <p>Согласно подпунктам «а» и «б» пункта 1 части 4.2 статьи 4 Закона № 214-ФЗ ДДУ в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса должен содержать определение подлежащих передаче земельного участка и индивидуального жилого дома, в том числе:</p> <p>площадь земельного участка, условный номер земельного участка, подлежащего образованию в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, адрес земельного участка (при наличии), кадастровый номер земельного участка (в случае, если на день заключения ДДУ земельный участок образован в соответствии с утвержденным проектом межевания территории и сведения о нем внесены в ЕГРН);</p> <p>вид права, на котором земельный участок подлежит передаче участнику долевого строительства.</p> <p>В ДДУ в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса согласно части 4.5 статьи 4 Закона № 214-ФЗ должно быть предусмотрено, что передача застройщиком индивидуального жилого дома с земельным участком участнику долевого строительства происходит только после завершения строительства (создания) общего имущества при условии завершения строительства всех индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса, предусмотренных проектом строительства (проектом этапа строительства) и проектной декларацией, и осуществления ГКУ индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором расположен индивидуальный жилой дом.</p> <p>В соответствии с частью 1.1 статьи 5 Закона № 214-ФЗ в ДДУ в отношении индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса отдельно указывается цена договора в отношении индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором осуществляется строительство индивидуального жилого дома в случае, если такой земельный участок (или земельный участок, из которого подлежит образованию земельный участок, предназначенный для размещения определенного индивидуального жилого дома) находится в собственности застройщика.</p> <p>Согласно части 3.1 статьи 8 Закона № 214-ФЗ передача застройщиком индивидуального жилого дома и образуемого в соответствии с проектом межевания земельного участка, на котором расположен данный жилой дом, и принятие указанных объектов участником долевого строительства осуществляются по подписываемым сторонами передаточному акту или</p>
--	---	---

			<p>иному документу о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка после ГКУ таких объектов. В передаточном акте или ином документе о передаче индивидуального жилого дома и земельного участка указываются дата передачи, кадастровые номера и основные характеристики индивидуального жилого дома и земельного участка, обязательство</p>
--	--	--	---

			<p>по договору аренды земельного участка, права на который подлежат передаче в состав общего имущества, а также иная информация по усмотрению сторон.</p> <p>Особенности внесения в ЕГРН записей о государственной регистрации ДДУ регламентированы главой VII Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, установленного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241.</p> <p>В этой связи записи о государственной регистрации ДДУ следует вносить в отношении земельного участка (земельных участков), сведения о которых содержатся в разрешении на строительство.</p>
Раздел III. Вопросы организации взаимодействия с застройщиками			
12.	Управление Росреестра по Самарской области	<p>Застройщики сообщают о невозможности представления заявления о государственной регистрации ДДУ в электронном виде посредством портала Росреестра, что исключает из числа потенциальных пользователей электронных услуг Росреестра отдельных застройщиков.</p>	<p>В настоящее время на этапе реализации находится государственный контракт на выполнение работ по развитию (модернизации) программы для ЭВМ «Официальный сайт Росреестра», в рамках которого будет доработан функционал сервиса «Личный кабинет». В формах услуг из раздела «Мои услуги и сервисы» будет реализована возможность подачи заявления о регистрации ДДУ, соглашения о внесении изменений в ДДУ и договора об уступке права требования по ДДУ из нескольких личных кабинетов пользователей (пункт 4.2.5.12 технического задания государственного контракта). Планируемый срок завершения работ – декабрь 2022 года.</p>
Раздел IV. Вопросы, возникающие при осуществлении ГКУ, ГРП в отношении объектов, указанных в пункте 40 статьи 1 ГрК			

13.	Управление Росреестра по Челябинской области	<p>Распространяется ли действие статьи 16 Закона № 476-ФЗ на дома блокированной застройки, имеющие общую не только боковую, но и заднюю стены?</p>	<p>Частью 1 статьи 16 Закона № 476-ФЗ¹⁴ определено, что блок, указанный в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), соответствующий признакам, указанным в пункте 40 статьи 1 ГрК, со дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ признается домом блокированной застройки независимо от того, является ли данный блок зданием или помещением в здании.</p> <p>В соответствии с пунктом 40 статьи 1 ГрК дом блокированной застройки – это жилой дом, блокированный с другим жилым домом (другими жилыми домами) в одном ряду общей боковой стеной (общими боковыми стенами) без проемов и имеющий отдельный выход на земельный участок.</p> <p>Согласно части 4 статьи 16 Закона № 476-ФЗ при изменении в соответствии с заявлением, указанным в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ, вида, назначения и вида разрешенного использования объекта недвижимости орган регистрации прав одновременно с изменением в отношении всех блоков вида объекта недвижимости на «здание», назначения объекта недвижимости на «жилой дом», вида разрешенного использования на «дом блокированной застройки» и исключением наименований объектов недвижимости, не соответствующих данному виду разрешенного использования, снимает с ГКУ здание, в котором расположены указанные в части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ блоки. Согласно части 3 статьи 16 Закона № 476-ФЗ указанные действия могут быть осуществлены только в отношении объектов, сведения о которых были внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ (независимо от их наименование или вида разрешенного использования) в качестве жилых помещений в жилых домах блокированной жилой застройки, указанных в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 476-ФЗ), и права на которые зарегистрированы.</p> <p>Таким образом, возможность применения положений статьи 16 Закона № 476-ФЗ, на наш взгляд, не ставится в зависимость наличия только «боковой общей</p>
-----	--	--	---

			<p>стены». Полагаем, что положения статьи 16 Закона № 476-ФЗ могут применяться в том числе в отношении блоков, имеющих «общую заднюю стену».</p> <p>При этом, учитывая полномочия Минстроя России, данный вопрос требует дополнительной проработки с названным федеральным органом исполнительной власти.</p>
14.	Управление Росреестра по Самарской области	<p>Распространяется ли на дома блокированной застройки порядок создания и ГКУ объектов индивидуального жилищного строительства?</p> <p>Возможна ли государственная регистрация прав на жилые дома, фактически имеющие характеристики, указанные в пункте 40 статьи 1 ГрК, в порядке части 22 статьи 70 Закона № 218-ФЗ?</p>	<p>Законодательством Российской Федерации не предусмотрено случаев, при которых не требуется подготовка проектной документации при строительстве объекта недвижимости, указанного в пункте 2 части 2 статьи 49 ГрК.</p> <p>Кроме того, для строительства домов блокированной застройки требуется получение разрешения на строительство.</p> <p>В связи с чем полагаем, что строительство или реконструкция домов блокированной застройки осуществляется по общим правилам, предусмотренным ГрК. Упрощенный порядок осуществления строительства или реконструкции, предусмотренный для жилых или садовых домов, а также осуществления кадастрового учета и (или) регистрации прав в отношении домов блокированной застройки не распространяются.</p>

¹ Государственный кадастровый учет

² Государственная регистрация прав

³ Разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

⁵ Земельный кодекс Российской Федерации

⁶ Градостроительный кодекс Российской Федерации

⁷ Договор участия в долевом строительстве

⁸ Единая информационная система жилищного строительства

⁹ 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»

¹⁰ Федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости

¹¹ Гражданский кодекс Российской Федерации

¹² Единый государственный реестр недвижимости

¹³ Публично-правовая компания «Фонд развития территорий»

¹⁴ Федеральный закон от 30.12.2021 № 476-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»