



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО  
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ  
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И  
КАРТОГРАФИИ ПО НИЖЕГОРОДСКОЙ ОБЛАСТИ

ул. М. Ямская, 78, г. Н. Новгород, ГСП-888, 603950,  
тел. (831) 4301608, факс (831) 4343871

www.to52.rosreestr.ru

E-mail: [uchust@frs.nnov.ru](mailto:uchust@frs.nnov.ru)

ОКПО 75675017, ОГРН 1045207492494

ИНН/КПП 5262133455/526201001

Суржикову И.В.

[surgekov@gmail.com](mailto:surgekov@gmail.com)

06 ФЕВ 2017

№

04-02117-СБ/117@

На №

от

Уважаемый Илья Валерьевич!

В ответ на Ваше обращение от 14.01.2017, направленное филиалом ФГБУ «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» по Нижегородской области письмом от 20.01.2017 № 2.1-37/882, Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Нижегородской области (далее – Управление) (вх. № 0155-1/17 от 20.01.2017) сообщает следующее.

Управление осуществляет свою деятельность в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и иными нормативными правовыми актами.

Правовую основу государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав составляют Конституция Российской Федерации, Гражданский кодекс Российской Федерации, Закон № 218-ФЗ, другие федеральные законы и издаваемые в соответствии с ними иные нормативные правовые акты Российской Федерации (ч.1 ст.2 Закона № 218-ФЗ).

Согласно п.1 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ) право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 Закона № 214-ФЗ подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.

В силу ч.11 ст.48 Закона № 218-ФЗ для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, предусмотренными Законом № 218-ФЗ для государственной регистрации такого права, также необходимы:

1) разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства,

полученное органом регистрации прав в порядке, предусмотренном статьей 19 настоящего Федерального закона. В случае, если органом регистрации прав не получено в указанном порядке такое разрешение на ввод в эксплуатацию, застройщик по собственной инициативе вправе передать разрешение на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в состав которых входит объект долевого строительства, или нотариально удостоверенную копию этого разрешения в орган регистрации прав для государственной регистрации прав собственности участников долевого строительства на объекты долевого строительства не позднее чем через десять рабочих дней после получения этого разрешения;

2) договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор об уступке прав требований заключен (на государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства представляется подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);

3) передаточный акт или иной документ о передаче объекта долевого строительства.

Вместе с тем, в случае банкротства застройщика государственная регистрация прав участников долевого строительства на объекты долевого строительства осуществляется с учетом особенностей, установленных Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее – Закон о банкротстве).

В соответствии с п. 1 ст. 201.11 Закона о банкротстве в случае наличия у застройщика многоквартирного дома или жилого дома блокированной застройки, строительство которых завершено, арбитражный управляющий не ранее чем через два месяца и не позднее чем через шесть месяцев с даты его утверждения (при завершении строительства в ходе конкурсного производства не позднее чем через шесть месяцев с даты его завершения) обязан вынести на рассмотрение собрания участников строительства вопрос об обращении в арбитражный суд с ходатайством о погашении требований участников строительства путем передачи им в собственность жилых помещений в этом доме.

В силу п.4 ст.201.11 Закона о банкротстве по результатам рассмотрения ходатайства собрания участников строительства о передаче участникам строительства жилых помещений арбитражный суд выносит определение:

1) об удовлетворении ходатайства и о передаче участникам строительства жилых помещений в случае соблюдения условий такой передачи, предусмотренных статьей 201.11 Закона о банкротстве;

2) об отказе в удовлетворении ходатайства в случае несоблюдения условий такой передачи, предусмотренных 201.11 Закона о банкротстве.

В определении о передаче участникам строительства жилых помещений указывается, какое жилое помещение передается каждому участнику строительства (п.6 ст.201.11 Закона о банкротстве).

Таким образом, в изложенном в Вашем обращении случае для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства необходимы следующие документы:

- определение суда о передаче участникам строительства жилых помещений (с отметкой о вступлении в силу),
- договор участия в долевом строительстве или договор об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, если такой договор об уступке прав требований заключен (подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве или договора об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю);
- иные документы, которые в установленных законодательством случаях необходимы для государственной регистрации.

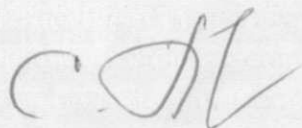
Также необходимо отметить, что силу ч.4 ст.40 Закона № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета многоквартирного дома одновременно осуществляется государственный кадастровый учет всех расположенных в нем жилых и нежилых помещений, в том числе составляющих общее имущество в таком многоквартирном доме, а также расположенных в таком многоквартирном доме машино-мест. В таком случае в соответствии с пп.5 ч.5 ст.14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав.

На основании вышеизложенного, в целях государственной регистрации права собственности на квартиру должен быть осуществлен ее кадастровый учет.

Обращаем внимание, что при проведении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в обязательном порядке проводится правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (п.3 ч.1 ст.29 Закона № 218-ФЗ).

Решение о проведении, приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимается исключительно государственным регистратором и только после проведения правовой экспертизы представленных документов.

Заместитель руководителя



С.Б. Балескова