

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

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

10.10.2023 № 14-9352-ТГ/23

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

Управление Росреестра
по Северо-Кавказскому
федеральному округу

ППК «Роскадастр»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Курск»

Филиал ППК «Роскадастр» -
Ведомственный центр телефонного
обслуживания «Казань»

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями сообщает, что Росреестром дополнительно проведено обсуждение с Минстроем России и публично-правовой компанией «Фонд развития территорий» (далее - Фонд) вопроса погашения в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) записей о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) при передаче судом в порядке, установленном Федеральным законом от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)» (далее - Закон № 127-ФЗ), прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами капитального строительства (позиция направлена ранее, см. письмо Росреестра от 23.11.2022 № 14-10239-ТГ/22, далее - Письмо).

В этой связи, обращаем внимание на следующее.

Позиция Министра России, доведенная до органов регистрации прав Письмом, применима только в отношении Фонда, фонда субъекта Российской Федерации (далее - Региональный фонд) и не применяется, когда

за погашением в ЕГРН записей о государственной регистрации ДДУ обращается иной застройщик, которому в установленном Законом № 127-ФЗ порядке на основании определения арбитражного суда, указанного в пункте 2 статьи 201.15-2 Закона № 127-ФЗ (далее - Определение), переданы права застройщика-банкрота на соответствующие земельный участок и находящиеся на нем объекты.

Решение о том, необходимо (или нет) обращение с заявлением о погашении в ЕГРН записи о государственной регистрации конкретного ДДУ, принимает Фонд либо Региональный фонд в зависимости от того, каким образом происходит урегулирование обязательств застройщика-банкрота перед участником долевого строительства – стороной соответствующего ДДУ, а именно:

при выплате возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим включенные в реестр, содержащий требования о передаче жилых помещений и требования о передаче машино-места и нежилого помещения или денежные требования в соответствии с Законом № 127-ФЗ (далее – Реестр требований), требования о передаче жилых помещений, машино-места и нежилых помещений в многоквартирном доме (далее – МКД), Фонд на основании Определения обращается в орган регистрации прав с заявлениями о погашении в ЕГРН записей о государственной регистрации всех ДДУ, имеющихся в разделе ЕГРН, открытом на земельный участок, на котором осуществляется строительство МКД;

в случае принятия Фондом либо Региональным фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства (МКД) Фонд либо Региональный фонд на основании Определения обращается в орган регистрации прав с заявлениями о погашении в ЕГРН записей о государственной регистрации ДДУ:

- с лицами, которые в соответствии с подпунктом 2.1 пункта 1 статьи 201.1 Закона № 127-ФЗ не отнесены к участникам долевого строительства для целей параграфа 7 Закона № 127-ФЗ;

- требования, по которым не включены в Реестр требований на момент принятия решения Наблюдательного Совета Фонда о завершении строительства, с учетом пункта 15 статьи 201.4 Закона № 127-ФЗ.

Если права застройщика переданы Фонду либо Региональному фонду на основании Определения, и за погашением записи в ЕГРН о государственной регистрации ДДУ с соответствующим заявлением обращается представитель Фонда либо Регионального фонда, к такому заявлению должна быть приложена или надлежащим образом заверенная судом копия Определения, или в графе «Примечание» заявления должны содержаться сведения о реквизитах поданного ранее заявления, к которому такая копия была приложена. Истребование документов о наличии либо отсутствии участника долевого строительства в Реестре требований не требуется.

Наличие либо отсутствие участника долевого строительства в Реестре требований не является предметом правовой экспертизы, проводимой государственным регистратором прав.

Урегулирование участниками долевого строительства вопросов в связи с погашением в ЕГРН записей о государственной регистрации ДДУ по заявлениям Фонда, Регионального фонда, включением либо невключением участников долевого строительства в Реестр требований осуществляется в судебном либо во внесудебном порядке (с участием Фонда и (или) арбитражного управляющего застройщика-банкрота).

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А. Громова