

**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

**14.11.2022** № **14-9961-ТГ/22**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

Госкомрегистр

Севреестр

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» -  
Ведомственный центр телефонного  
обслуживания «Курск»

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» -  
Ведомственный центр телефонного  
обслуживания «Казань»

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 № 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.

Приложение: на 15 л. в 1 экз.



Т.А. Громова

Захаренко Т.В.  
(495) 983-40-40 (22-75)

**Ответы на вопросы по применению отдельных положений Федерального закона от 06.12.2021 № 408-ФЗ  
«О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»**

<b>№</b>	<b>Вопрос</b>	<b>Ответ</b>
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 <sup>1</sup> .	<p>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.</p> <p>При этом, например, в приложении № 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 № 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.)</p> <p>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</p>

<sup>1</sup>Градостроительный кодекс Российской Федерации

		<p>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.</p>
2.	<p>Не установлено, УКЭП<sup>2</sup> какого лица должен быть подписан электронный образ заявления, указанного в пункте 2 части 1 статьи 19 Закона о регистрации<sup>3</sup>.</p>	<p>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 с 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:</p> <p>УКЭП или усиленной <b>неквалифицированной</b> электронной подписью застройщика – в соответствии с пунктом 26 Регламента Минстроя России, если такое заявление подано в Минстрой России;</p> <p>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</p>

<sup>2</sup>Усиленная квалифицированная электронная подпись

<sup>3</sup>Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

		<p>регламент) представления застройщиком документов для выдачи разрешений не ввод в эксплуатацию не установлен соответствующими нормативными правовыми актами;</p> <p>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 не ввод в эксплуатацию установлен соответствующими нормативными правовыми актами (в том числе административными регламентами) и в этом акте урегулирован в т.ч. вопрос о виде электронной подписи застройщика, которой должно быть подписано заявление;</p> <p>УКЭП уполномоченного должностного лица органа, которое осуществило перевод бумажного документа в форму электронного образа документа путем сканирования (по аналогии с частью 2.1 статьи 19 Закона о регистрации).</p>
3.	<p>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<sup>4</sup> (об инвесторе, о размере доли в праве), не регламентировано следующее:</p> <p>подлежат ли истребованию документы, составленные застройщиком и иным лицом, определяющие то, чье право возникает, доли в праве, подтверждающие исполнение обязательств;</p> <p>чьей электронно-цифровой подписью заверяются электронные образы указанных документов;</p>	<p>07.11.2022 вступил в силу приказ Росреестра от 20.06.2022 № 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 № П/0310 (далее – Требования к заполнению заявления).</p>

<sup>4</sup>Единый государственный реестр недвижимости

	<p>какой документ-основание возникновения права будет указан при осуществлении государственной регистрации права иного лица.</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>В качестве документов-оснований государственной регистрации прав застройщика и иного лица на соответствующий объект недвижимости в записях ЕГРН о вещном праве должны быть указаны:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию;</li> <li>документ, предусмотренный частью 3.8 статьи 55 ГрК;</li> <li>правоустанавливающий документ на земельный участок, на котором расположены здание, сооружение (только в записях о праве застройщика).</li> </ul>
4.	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>Из статей 25 и 29 Закона о регистрации следует, что факт оплаты государственной пошлины</p>	<p>Приведенной в приложении № 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:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>дата и номер платежного документа;</li> <li>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.</li> </ul> <p>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.</p> <p>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</p>

<p>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.</p> <p>Данные Управления Федерального казначейства о поступлении государственной пошлины доступны государственным регистраторам прав по истечению трех рабочих дней с даты оплаты пошлины заявителем.</p> <p>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.</p> <p>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).</p> <p>Если сведения об уплате государственной пошлины не представлены орган, уполномоченный на выдачу разрешения на ввод объектов</p>	<p>направить в орган регистрации прав заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.</p> <p>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) <i>целесообразно</i> 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 № 32363-ВА/Д23и о применении положений Закона о регистрации и Федерального закона от 03.08.2018 № 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты индивидуального жилищного строительства и садовые дома»).</p>
--	--

	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?	
5.	<p>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 № 214-ФЗ<sup>5</sup>, многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищно-строительным кооперативом.</p> <p>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)?</p>	<p>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 № 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.</p> <p>На основании пункта 1 части 3 статьи 14 Закона о регистрации государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав <i>осуществляются одновременно</i> 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 № 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, представленного в порядке, предусмотренном статьей 19 Закона о регистрации, - <i>в отношении</i></p>

<sup>5</sup>Федеральным законом 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»

		<p><i>таких здания, сооружения или расположенных в таких здании, сооружении помещений, машино-мест.</i></p> <p>В соответствии с пунктом 20.1 Требований к заполнению заявления (введен приказом Росреестра от 20.06.2022 № 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:</p> <p>1) знак «V» проставлять напротив: реквизита 3.1; <i>вида объекта недвижимости «здание» или «сооружение»</i> в реквизите 4 (в случае постановки на государственный кадастровый учет <i>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»</i>); 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);</p> <p>2) <i>в реквизите 7 указывать сведения обо всех правообладателях (застройщике, иных лицах), чье право на здание, сооружение, помещения, машино-места в них подлежит государственной регистрации.</i></p> <p>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 <b><i>представляется одно заявление, содержащее соответствующие ходатайства и информацию.</i></b></p>
6.	<p>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</p>	<p>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.</p> <p>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).</p>



	<p>средств иных лиц, как подписывать согласие при подаче в электронном виде?</p> <p>В каком виде должно быть оформлено согласие нескольких лиц, участвующих в финансировании строительства?</p> <p>Предусмотрено ли утверждение формы такого согласия?</p>	<p>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).</p> <p>Таким образом, указание такого согласия является обязательным требованием, предъявляемым законом к заявлению о вводе объекта капитального строительства в эксплуатацию.</p> <p>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, <i>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.</i> 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).</p> <p>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.</p>
7.	<p>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.</p>	<p>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.</p>

		<p>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.</p> <p>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 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 них); уполномоченным органом в соответствии с частью 1.5 статьи 19 Закона о регистрации в орган регистрации прав может быть представлено заявление только о государственном кадастровом учете соответствующего объекта недвижимости (объектов недвижимости).</p>
8.	<p>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.</p>	<p>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.</p> <p>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</p>

		государственная регистрация прав застройщика и (или) иного лица (иных лиц) на такие помещения и машино-места должны осуществляться одновременно.
9.	<p>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?</p> <p>Каковы пределы правовой экспертизы при осуществлении государственного кадастрового учета?</p>	<p>В случае, если в орган регистрации прав представлено заявление о <i>государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав</i> 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.</p> <p>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.</p> <p>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.</p>
10.	<p>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?</p> <p>Будет ли утверждена форма такого документа?</p>	<p>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</p>

	<p>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.</p>	<p>регистрацию их прав, прилагаются застройщиком к заявлению о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию; утверждение формы таких документов законодательством не предусмотрено.</p>
11.	<p>Возможно ли осуществление государственной регистрации прав не на все помещения в многоквартирном доме одновременно, учитывая необходимость единовременной оплаты застройщиком значительной суммы государственной пошлины.</p>	<p>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 № 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.</p>
12.	<p>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 6.Х.19 или 7.Х.7 разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, при представлении такого разрешения и технического плана с соответствующим заявлением уполномоченным</p>	<p>Учитывая части 13 и 14 статьи 40 Закона о регистрации, полагаем, что расхождение в датах подготовки технического плана в комментируемом случае не является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.</p>

	органом в рамках части 1 статьи 19 Закона о регистрации.	
13.	<p>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.</p>	<p>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 уполномоченными 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).</p>
14.	<p>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.</p> <p>Является ли основанием для приостановления учетно-регистрационных действий отсутствие такого согласия?</p>	<p>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.</p> <p>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).</p>

		<p>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).</p> <p>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.</p>
15.	<p>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 Законом № 214-ФЗ, не была реализована застройщиком?</p>	<p>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 № 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).</p>
16.	<p>Учитывая часть 1 статьи 19 Закона о регистрации, в каком случае (какой ситуации) должно (может) быть подано заявление о государственном кадастровом учете земельного участка?</p> <p>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),</p>	<p>Положения частей 13, 15 статьи 40 Закона о регистрации устанавливают порядок осуществления учетно-регистрационных действий непосредственно в отношении ОКС.</p> <p>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,</p>

	<p>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.</p>	<p>осуществляются одновременно с государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией права заявителя на такой земельный участок.</p> <p>Федеральным законом от 06.12.2021 № 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.</p> <p>Соответственно, в случае если в ЕГРН:</p> <p>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;</p> <p>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.</p>
17.	<p>Каковы последствия отсутствия в заявлении о выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию согласия застройщика и (или) иного лица на осуществление государственной регистрации прав?</p>	<p>Как указано в части 3.9 статьи 55 ГрК, положения части 3.6 названной статьи не применяются:</p> <p>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 № 214-ФЗ, многоквартирного дома, построенного, реконструированного жилищно-строительным кооперативом;</p> <p>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.</p>

		<p>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 № 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).</p> <p>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.</p>
--	--	--