

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 23 ноября 2022 г. N 14-10239-ТГ/22

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии при государственной регистрации прекращения договоров участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) и вытекающих из них ограничений (обременений), в частности залогов прав требований, предлагает руководствоваться следующим.

Исходя из положений частей 8, 11.1 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости", пунктов 155, 159 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241, запись о государственной регистрации ДДУ погашается в Едином государственном реестре недвижимости:

одновременно с государственной регистрацией права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства;

в связи с расторжением либо прекращением ДДУ (по соглашению сторон либо в одностороннем порядке при наличии установленных законом на то оснований и соблюдения порядка такого расторжения/прекращения, а также по решению суда).

В соответствии с пунктом 1 статьи 201.15-1, пунктом 1 статьи 201.15-2-2 Федерального закона от 26.10.2002 N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)" (далее - Закон N 127-ФЗ) при урегулировании публично-правовой компанией "Фонд развития территорий" (далее - Фонд) обязательств застройщика-банкрота перед участниками строительства, требования которых включены в реестр требований участников строительства, применяется возмездная передача его имущества (в том числе имущественных прав) Фонду или фонду субъекта Российской Федерации.

В целях урегулирования обязательств застройщика-банкрота перед участниками строительства Фондом в соответствии с пунктами 1, 5 части 2 статьи 13.1 Федерального закона от 29.07.2017 N 218-ФЗ "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" принимаются решения:

о финансировании и осуществлении мероприятий по завершению строительства объектов незавершенного строительства;

о выплате возмещения гражданам - участникам строительства, имеющим требования о передаче жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений, включенные в реестр требований участников строительства.

В случае принятия Фондом решения о финансировании мероприятий по завершению строительства объекта незавершенного строительства и передаче его Фонду либо фонду субъекта Российской Федерации в соответствии с пунктом 11 статьи 201.15-2 Закона N 127-ФЗ залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем неотделимыми улучшениями по обязательствам, не связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к Фонду или фонду субъекта Российской Федерации.

В соответствии с подпунктом 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона N 127-ФЗ для целей применения

§ 7 главы IX указанного Закона участником строительства является физическое лицо, имеющее к застройщику требование о передаче жилого помещения, требование о передаче машино-места и нежилого помещения или денежное требование, а также Российская Федерация, субъект Российской Федерации или муниципальное образование, имеющие к застройщику требование о передаче жилого помещения или денежное требование.

Из приведенных норм следует, что залоговые требования кредиторов, не являющихся участниками строительства по смыслу подпункта 2 пункта 1 статьи 201.1 Закона N 127-ФЗ, не отнесены к требованиям, подлежащим передаче Фонду и, соответственно, залог прав застройщика в пользу таких кредиторов подлежит прекращению со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к приобретателю на основании определения арбитражного суда, указанного в пункте 2 статьи 201.15-2 Закона N 127-ФЗ.

Прекращение такого залога в указанном случае не влечет за собой изменение очередности удовлетворения требований, которые были обеспечены таким залогом, кредиторов, не являющихся участниками строительства.

Данная позиция отражена в Постановлении Конституционного Суда Российской Федерации от 21.07.2022 N 34-П и в Определении Верховного Суда Российской Федерации от 29.08.2022 N 309-ЭС18-13770(4-6) по делу N А50-10848/2014.

В этой связи полагаем возможным в случае передачи Фонду или фонду субъекта Российской Федерации прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями руководствоваться тем, что одновременно с государственной регистрацией перехода права собственности к Фонду или фонду субъекта Российской Федерации на основании определения арбитражного суда, указанного в пункте 2 статьи 201.15-2 Закона N 127-ФЗ:

погашаются регистрационные записи о ДДУ, в том числе заключенных с третьими лицами, не включенными в реестр требований участников строительства;

соответственно, погашаются регистрационные записи о залоге прав требований, вытекающих из таких ДДУ, по заявлению Фонда о погашении регистрационной записи об ипотеке.

Аналогичное правовое регулирование применяется при передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в случае выплаты возмещения гражданам - участникам строительства.

Согласно пункту 25 статьи 201.15-2-2 Закона N 127-ФЗ залог прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектами незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями, в том числе по обязательствам, связанным с обеспечением прав участников строительства по договорам участия в долевом строительстве в соответствии с законодательством об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, прекращается со дня государственной регистрации перехода прав на указанное имущество к Фонду.

В соответствии с пунктом 24 статьи 201.15-2-2 Закона N 127-ФЗ государственная регистрация перехода прав на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями осуществляется на основании определения арбитражного суда о передаче Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями в соответствии с законодательством Российской Федерации о государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

В этой связи полагаем возможным в случаях передачи Фонду прав застройщика на земельный участок с находящимися на нем объектом (объектами) незавершенного строительства, неотделимыми улучшениями руководствоваться тем, что одновременно с государственной регистрацией права собственности Фонда соответствующие записи о залоге прав требований в отношении жилых помещений, машино-мест и нежилых помещений подлежат погашению органом регистрации прав на основании определения арбитражного суда, указанного в пункте 24 статьи 201.15-2-2 Закона № 127-ФЗ, одновременно с государственной регистрацией перехода к Фонду прав на передаваемое ему имущество застройщика.

Изложенная в настоящем письме позиция согласована с Минстроем России.

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
