

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

**ПИСЬМО**

**от 28 декабря 2024 г. N 14-12919-ТГ/24**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) в отношении дома блокированной застройки, когда количество таких домов в одном ряду составляет два, с учетом письма Министерства строительства Российской Федерации от 20.08.2024 N 47929-НС/07 рекомендует руководствоваться следующим.

Федеральный [закон](#) от 30.12.2004 N 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 N 214-ФЗ) регулирует отношения, связанные с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц для долевого строительства многоквартирных домов (далее - МКД) и (или) иных объектов недвижимости (далее - Участники), для возмещения затрат на такое строительство и возникновением у Участников права собственности на объекты долевого строительства и права общей долевой собственности на общее имущество в МКД и (или) ином объекте недвижимости, а также устанавливает гарантии защиты прав, законных интересов и имущества Участников.

Положения [Закона](#) N 214-ФЗ применяются исключительно к отношениям, возникающим в процессе строительства (создания) МКД и (или) иных объектов недвижимости в случае заключения застройщиком ДДУ в целях привлечения денежных средств Участников для строительства (создания) таких объектов недвижимости.

В соответствии с [частью 2.3 статьи 1](#) Закона N 214-ФЗ действие [Закона](#) N 214-ФЗ в части регулирования отношений при строительстве (создании) МКД в равной степени распространяется на отношения при строительстве (создании) домов блокированной застройки (в случае, если количество таких домов составляет три и более в одном ряду) в случае привлечения для строительства (создания) таких домов денежных средств граждан и юридических лиц.

Правовое регулирование [Закона](#) N 214-ФЗ также распространяется на отношения при строительстве индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса с учетом особенностей, предусмотренных [Законом](#) N 214-ФЗ.

При осуществлении застройщиком деятельности, связанной с привлечением денежных средств Участников для строительства (создания) МКД и (или) иных объектов недвижимости, в том числе домов блокированной застройки, застройщик обязан руководствоваться требованиями, установленными законодательством об участии в долевом строительстве, которым определено специальное правовое регулирование рассматриваемых правоотношений.

Основания для приостановления государственной регистрации прав (а впоследствии согласно [статье 27](#) Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) - для отказа в такой регистрации) установлены [частью 1 статьи 26](#) Закона N 218-ФЗ, в том числе ее [пунктом 7](#).

Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд, государственная регистрация ДДУ, предметом которых являются дома блокированной застройки, если количество таких домов в ряду составляет менее трех, не согласуется с действующим законодательством.

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;

предлагается проработать указанный вопрос с органами, уполномоченными на осуществление регионального государственного контроля (надзора) в области долевого строительства МКД и (или) иных объектов недвижимости, органов исполнительной власти субъектов Российской Федерации, на территории которых осуществляется строительство таких домов блокированной застройки.

Т.А.ГРОМОВА

---