



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра и
картографии по Красноярскому краю
(Управление Росреестра
по Красноярскому краю)

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021
Тел. (391) 258-06-01, факс (391) 258-06-10

E-mail: gr@kkr.ru

ОГРН 1042402980290

ИНН/КПП 2466124510/246001001

30 ИЮЛ 2018 № 46/17448
На № _____ от _____

Председателю
Некоммерческого партнерства
«Саморегулируемая корпорация
строителей Красноярского края»

А.Н. Глушкову

ул. Ленина, 5 «А», пом. № 86
г. Красноярск, 660049



Уважаемый Антон Николаевич!

В целях повышения качества государственных услуг и исключения случаев приостановления государственной регистрации Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Управление) обращается к Вам с просьбой проинформировать строительные компании г. Красноярска, являющиеся членами НП «СКС», относительно документов, которые должны быть представлены застройщиком в Управление для внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о расторжении договора участия в долевом строительстве (далее – договор) в одностороннем порядке, в соответствии с позицией изложенной в письмах Федеральной службы государственной регистрации кадастра и картографии от 08.02.2018 № 14-01221-ГЕ/18 и Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации от 06.06.018 № 24502-ОК/07.

Согласно части 3 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ от 30.12.2014 г. «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон об участии в долевом строительстве), в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 настоящего Федерального закона, застройщик вправе расторгнуть договор не ранее чем через тридцать дней после направления в письменной форме участнику долевого строительства в порядке, предусмотренном частью 4 статьи 8 настоящего Федерального закона,

предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования. При неисполнении участником долевого строительства такого требования и при наличии у застройщика сведений о получении участником долевого строительства предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования либо при возврате заказного письма оператором почтовой связи с сообщением об отказе участника долевого строительства от его получения или в связи с отсутствием участника долевого строительства по указанному им почтовому адресу застройщик имеет право в одностороннем порядке отказаться от исполнения договора в соответствии с частью 4 настоящей статьи.

Частью 4 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве предусмотрено, что, в случае одностороннего отказа одной из сторон от исполнения договора договор считается расторгнутым со дня направления другой стороне уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора. Указанное уведомление должно быть направлено по почте заказным письмом с описью вложения.

Таким образом, внесение в ЕГРН записи о расторжении договора возможно только при строгом соблюдении процедуры предупреждения участника долевого строительства о погашении задолженности и последствиях неисполнения такого требования.

До одностороннего отказа от исполнения договора застройщик обязан направить участнику долевого строительства предупреждение, в котором должно содержаться требование о погашении участником долевого строительства задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Указанное требование и информация о последствиях его неисполнения должны быть выражены и изложены однозначно и недвусмысленно, и из них должно следовать намерение застройщика отказаться от договора в случае неисполнения требования.

При наступлении обстоятельств, изложенных в части 3 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, застройщик приобретает право на односторонний отказ от исполнения договора, которое может реализоваться путем направления участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора.

Следовательно, направление застройщиком участнику долевого строительства уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора до наступления обстоятельств, изложенных в части 3 статьи 9 Закона об участии в долевом строительстве, является нарушением процедуры одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, поскольку влечет нарушение прав участника долевого строительства.

Исходя из части 8 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в случае, если сторона договора в одностороннем порядке отказалась от исполнения договора, к заявлению о внесении в ЕГРН сведений о расторжении договора прилагается

копия уведомления другой стороны договора об одностороннем отказе от исполнения договора в форме заказного письма с отметкой об отправке.

Таким образом, к заявлению о внесении в ЕГРН сведений о расторжении договора участия в долевом строительстве застройщиком должны быть приложены уведомление о расторжении такого договора и документ, подтверждающий направление застройщиком предупреждения о необходимости погашения участником долевого строительства задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования.

Кроме этого, просим довести до сведения строительных компаний информацию о необходимости применения положений Закона об участии в долевом строительстве с учетом изменений, внесенных Федеральным законом «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» от 01.07.2018 № 175-ФЗ, в частности по способу уплаты цены договора.

Так, согласно измененной редакции части 3 статьи 5 Закона об участии в долевом строительстве следует, что уплата цены договора производится после государственной регистрации договора путем внесения платежей единовременно или в установленный договором период в безналичном порядке.

Вместе с тем, поступающие после 01.07.2018 на государственную регистрацию договоры участия в долевом строительстве предусматривают, в том числе, способ уплаты цены договора наличными деньгами в кассу застройщика, что не соответствует требованиям законодательства и является основанием для приостановления государственной регистрации.

Руководитель Управления

Т.А. Громова