

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО от 4 декабря 2017 г. N 14-14266-ГЕ/17

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в целях установления единообразной практики применения действующего законодательства в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав сообщает.

В соответствии с частью 11 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) для государственной регистрации права участника долевого строительства на объект долевого строительства наряду с документами, предусмотренными Законом N 218-ФЗ для государственной регистрации такого права, также необходим договор участия в долевом строительстве (на государственную регистрацию права участника долевого строительства на объект долевого строительства представляется подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве, который после государственной регистрации права возвращается правообладателю).

При этом:

специальная регистрационная надпись на документе используется в том числе для удостоверения проведенной государственной регистрации права собственности или иного вещного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости, возникшего на основании сделки (пункт 1 Состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требования к ее заполнению, а также требования к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943; в реестровое дело объекта недвижимости помещаются документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объект недвижимости, а также иные документы, указанные в Законе N 218-ФЗ (пункт 40 Порядка ведения, порядка и сроков хранения реестровых дел и книг учета документов при государственном кадастровом учете, государственной регистрации прав на недвижимость, утвержденных приказом Росреестра от 23.12.2015 N П/666).

Изложенное выше позволяет сделать вывод, что представляемый для государственной регистрации вещного права на объект долевого строительства подлинный экземпляр договора участия в долевом строительстве не следует рассматриваться в качестве именно необходимого для проведения государственной регистрации документа (поскольку подлинный его экземпляр помещен в реестровое дело). При этом на данном документе по результатам предоставления государственной услуги должна быть проставлена специальная регистрационная надпись, удостоверяющая проведенную государственную

регистрацию вещного права на объект долевого строительства, возникшего на основании такого договора.

Статьей 21 Закона N 218-ФЗ установлено, что:

необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются не менее чем в двух экземплярах-подлинниках, один из которых возвращается правообладателю, второй помещается в реестровое дело, если такая сделка совершена в простой письменной форме (часть 3); в случае представления для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в форме электронных документов, электронных образов документов такие документы представляются в форме электронных документов, если Законом N 218-ФЗ предусмотрено, что такие документы при их представлении в форме документов на бумажном носителе должны быть представлены в подлиннике (один экземпляр таких документов должен быть подлинником), в том числе если такие документы выражают содержание нотариально удостоверенной сделки; документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях (части 7, 8).

Таким образом, как представляется, положение части 11 статьи 48 Закона N 218-ФЗ, прежде всего, следует относить к договору участия в долевом строительстве, который ранее на государственную регистрацию сделки был представлен в бумажном виде (учитывая, что один из его подлинных экземпляров находится на руках у участника долевого строительства и иная возможность проставления на нем специальной регистрационной надписи отсутствует).

Что же касается договора участия в долевом строительстве, совершенного в электронной форме, то принимая во внимание определение понятия "электронный документ", данное Федеральным законом от 27.07.2006 N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации" (документированная информация, представленная в электронной форме, то есть в виде, пригодном для восприятия человеком с использованием электронных вычислительных машин, а также для передачи по информационно-телекоммуникационным сетям или обработки в информационных системах), специальная регистрационная надпись может (должна) быть проставлена на договоре участия в долевом строительстве, помещенном в реестровое дело, сформированное в электронном виде, и такой документ (совокупность электронных документов) может быть направлен заявителю (в этом случае и находящийся у участника долевого строительства, и помещенный в реестровое дело договор участия в долевом строительстве будут идентичны).

В этой связи полагаем, что непредставление для государственной регистрации права на объект долевого строительства договора участия в долевом строительстве, совершенного в электронной форме, не может являться основанием для ее приостановления (независимо от того в какой форме представляется заявление о государственной регистрации вещного права: в бумажной или электронной).

Г.Ю.ЕЛИЗАРОВА