

Письмо Минстроя № 24502-ОК/07 от 06.06.2018

Департамент жилищной политики Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации рассмотрел письмо заместителя руководителя Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии Г.Ю. Елизаровой от 8 февраля 2018 г. № 14-01221-ГЕ/18 по вопросу разъяснения положений законодательства Российской Федерации и сообщает.

Согласно части 3 статьи 9 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее - Федеральный закон № 214-ФЗ), в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 указанной статьи.

Частью 4 статьи 9 Федерального закона № 214-ФЗ 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.

Руководствуясь приведенными выше положениями Федерального закона № 214-ФЗ, а также судебной практикой (Постановление Восьмого арбитражного апелляционного суда от 6 февраля 2017 г. № 08АП-14725/2016 по делу № А70-11920/2016, Постановление Седьмого арбитражного апелляционного суда от 16 марта 2015 г. № 07АП-868/2015 по делу № А67-7313/2014), можно сделать вывод о том, что внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) записи о расторжении договора участия в долевом строительстве (далее - договор) 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 Федерального закона № 214-ФЗ, застройщик приобретает право на односторонний отказ от исполнения договора, которое может реализовать 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 Федерального закона № 214-ФЗ, 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 июля 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.