

Письмо Росреестра № 14-01221-ГЕ/18 от 08.02.2018

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с обращениями территориальных органов Росреестра, филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» с целью установления единообразной практики применения норм действующего законодательства полагает необходимым обратиться по следующему вопросу.

В соответствии с Федеральным законом от 30.12.2004 № 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 № 214-ФЗ):

в случае наличия оснований для одностороннего отказа застройщика от исполнения договора, предусмотренных частями 4 и 5 статьи 5 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 Закона № 214-ФЗ (а именно, по почте заказным письмом с описью вложения и уведомлением о вручении по указанному участником долевого строительства почтовому адресу или вручено участнику долевого строительства лично под расписку), 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 статьи 9 Закона № 214-ФЗ (часть 3 статьи 9);

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 (часть 4 статьи 9).

Таким образом, в соответствии с положениями Закона № 214-ФЗ участнику долевого строительства застройщиком должно быть направлено два уведомления - одно в виде предупреждения о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования и второе через тридцать дней после направления указанного предупреждения (при неисполнении установленного им требования) - уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве, в котором также должна быть ссылка на направленное ранее предупреждение.

При этом, как докладывают территориальные органы Росреестра, в орган регистрации прав поступают заявления о внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений о расторжении договора участия в долевом строительстве с приложением к ним одного уведомления, которое одновременно содержит и предупреждение о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора, а также о последствиях неисполнения такого требования, и уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом

строительстве, которое, на наш взгляд, не соответствует указанным выше положениям Закона № 214-ФЗ о направлении через 30 дней после предупреждения о необходимости погашения им задолженности по уплате цены договора и о последствиях неисполнения такого требования уведомления об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве. Соответственно, такое уведомление, как представляется, не может являться единственным основанием для государственной регистрации расторжения договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке.

Учитывая полномочия Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации в сфере долевого строительства многоквартирных домов и (или) иных объектов недвижимости, просим выразить позицию относительно того, может ли уведомление, в котором одновременно содержится и предупреждение о необходимости погашения задолженности по уплате цены договора, а также о последствиях неисполнения такого требования, и уведомление об одностороннем отказе от исполнения договора участия в долевом строительстве, считаться уведомлением, предусмотренным частью 4 статьи 9 Закона № 214-ФЗ, и основанием для осуществления государственной регистрации расторжения договора участия в долевом строительстве в одностороннем порядке,