

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

20.12.2023 № 06-02232/23

на № _____ от _____

Президенту
Ассоциации банков России
(Ассоциация «Россия»)

Лунтовскому Г.И.

Уважаемый Георгий Иванович!

Управление стратегического развития и цифровой трансформации Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо Ассоциации банков России от 26.10.2023 № ОП/032891/23 (исх. от 25.10.2023 № 02-05/1175) (далее – Письмо), благодарит за предоставление результатов опроса, проведенного в рамках работы Комитета по ипотечному кредитованию и проектному финансированию, а также в рамках установленной компетенции Росреестра, сообщает.

1. Относительно необходимости «уплачивать пошлину за внесение изменений в записи об ипотеке при предоставлении клиентам кредитных каникул, если обязательства по кредиту удостоверены закладными».

Согласно статье 34.2 Налогового кодекса Российской Федерации (далее – НК РФ) письменные разъяснения налогоплательщикам, плательщикам сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах дает Министерство финансов Российской Федерации. В соответствии с Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 329, Минфин России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности.

В этой связи, поскольку затронутый в обращении вопрос не относится к непосредственной компетенции Росреестра, полагаем возможным отметить только следующее.

Согласно подпункту 33 пункта 3 статьи 333.35 НК РФ государственная пошлина не уплачивается за совершение юридически значимых действий, предусмотренных подпунктом 28.1 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, в случае внесения изменений в записи ЕГРН в соответствии с абзацами вторым - пятым

пункта 2 статьи 23 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон № 102-ФЗ).

В своих письмах от 11.09.2020 № 03-05-04-03/80247 (направленном в ответ на запрос Росреестра), от 21.09.2020 № 03-05-05-03/82299 (размещены в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс») Минфин России высказал мнение по вопросу применения льготы, предусмотренной подпунктом 33 пункта 3 статьи 333.35 НК в случае внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке, согласно которому:

в целях реализации положений, предусмотренных пунктом 1.1 статьи 13.1, статьями 13.4, 13.6 и пунктом 2 статьи 23 Закона № 102-ФЗ, совершаются самостоятельные юридически значимые действия, осуществляемые на основании различных документов;

льгота, предусмотренная подпунктом 33 пункта 3 статьи 333.35 НК, применяется в случае внесения изменений в записи Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) в соответствии с абзацами вторым - пятым пункта 2 статьи 23 Закона № 102-ФЗ; основания применения указанной льготы в случае внесения изменений в записи ЕГРН в соответствии с пунктом 1.1 статьи 13.1, статьями 13.4, 13.6 Закона № 102-ФЗ отсутствуют.

Поскольку в 2022 г. в пункт 1.1 статьи 13.1, пункт 1.1 статьи 13.4, пункт 2 статьи 23 Закона № 102-ФЗ были внесены изменения, дополнившие перечень норм, ранее содержащийся в указанных нормах Закона № 102-ФЗ, Росреестром в Минфин России был направлен запрос о применении льготы, предусмотренной подпунктом 33 пункта 3 статьи 333.35 НК, если условия обязательства, обеспеченного ипотекой, изменяются в соответствии со статьями 7.2, 7.3 Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в 3 Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа», статьей 1 Федерального закона от 07.10.2022 № 377-ФЗ «Об особенностях исполнения обязательств по кредитным договорам (договорам займа) лицами, призванными на военную службу по мобилизации в Вооруженные Силы Российской Федерации, лицами, принимающими участие в специальной военной операции, а также членами их семей и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

Учитывая направленное в ответ на запрос Росреестра письмо Минфина России от 30.03.2023 № 03-05-04-03/27936, при применении льготы по уплате государственной пошлины, предусмотренной подпунктом 33 пункта 3 статьи 333.35 НК, в том числе с учетом изменений, внесенных в 2022 г. в статьи 13.1, 13.4, 13.6 Закона № 102-ФЗ, *полагаем возможным руководствоваться письмами Минфина России от 11.09.2020 № 03-05-04-03/80247 и от 21.09.2020 № 03-05-05-03/82299* (данная позиция доведена до органов регистрации прав в апреле 2023 г.).

2. «При выдаче ЭЗ, форма которой утверждена Приказом Росреестра от 17.06.2020 № П/0203 взамен документарной, требуется заполнять дополнительные поля, содержащиеся в этой форме электронной закладной, которые не содержатся в документарной закладной, форма которой не утверждена на законодательном уровне и применялась банком длительное время, и не препятствовала проведению сделок по секьюритизации, полностью соответствовала требованиям закона к закладной, как к ценной бумаге, а также не нарушала права должников и залогодателей.

В связи с этим кредиторы-залогодатели несут дополнительные трудозатраты при выдаче электронной закладной, взамен документарной, заполняя ее информацией, которая не содержится в документарной закладной.

По мнению банка избыточный характер носят, например, следующие условия ЭЗ: порядок предоставления суммы кредита/займа, условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, а также условия реализации заложенного имущества, взыскание на которое обращено во внесудебном порядке, подсудность споров».

Исходя из положений статьи 142 ГК РФ, статьи 13 Закона № 102-ФЗ: закладная – это ценная бумага, то есть документ, соответствующий установленным законом требованиям и удостоверяющий обязательственные и иные права, осуществление или передача которых возможны только при предъявлении таких документов;

закладная является именной документарной ценной бумагой или бездокументарной ценной бумагой, права по которой закрепляются в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью, который хранится в депозитарии, в соответствии со статьей 13.2 Закона № 102-ФЗ.

Форма документарной закладной действующим законодательством не утверждена. При этом соответствующие требования к форме и содержанию закладной установлены статьей 13 и 14 Закона № 102-ФЗ.

Согласно пункту 1 статьи 14 документ, названный «закладная», в котором тем не менее отсутствуют какие-либо данные, указанные в подпунктах 1 - 14 пункта 1 статьи 14 Закона № 102-ФЗ, не является закладной и не подлежит выдаче первоначальному залогодержателю.

Вместе с тем форма электронной закладной утверждена приложением № 1 к приказу Росреестра от 17.06.2020 № П/0203 «Об утверждении формы электронной закладной, формы соглашения о внесении изменений в электронную закладную, требований к заполнению форм электронной закладной, соглашения о внесении изменений в электронную закладную, а также требований к их формату» (далее – Приказ № П/0203). Приложением № 3 к приказу № П/0203 также определены соответствующие требования к заполнению формы электронной закладной.

Раздел 8 формы электронной закладной («Дополнительные условия»), включающий в себя такие реквизиты как, например, условие о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке, а также условия реализации заложенного имущества, взыскание на которое обращено во внесудебном порядке, подсудность споров и другие заполняются в случае, если такие условия предусмотрены сторонами в договоре об ипотеке или в договоре, обязательства по которому обеспечены ипотекой, либо в договоре, влекущем за собой возникновение ипотеки в силу закона.

Таким образом, дополнительная информация в закладной указывается при ее наличии и не является обязательной к заполнению.

3. «Форма изложения информации о кредите в ЭЗ (форма утв. Приказом Росреестра от 17.06.2020 № П/0203), не соответствует форме изложения условий о кредите, содержащихся в обязательной к применению табличной форме кредитного договора (утв. Указанием Банка России от 10.12.2019 № 5350-У).

Отсутствие однотипности заполнения ЭЗ и кредитного договора увеличивает затраты на разработку/доработку ЭЗ и последующее применение форм ЭЗ при составлении.

В соответствии с пунктом 1 статьи 13 Закона № 102-ФЗ права залогодержателя по обеспеченному ипотекой обязательству и по договору об ипотеке могут быть удостоверены закладной, поскольку иное не установлено Законом № 102-ФЗ. Закладной могут быть удостоверены права залогодержателя по ипотеке в силу закона и по обеспеченному данной ипотекой обязательству, если иное не установлено Законом № 102-ФЗ.

Формой электронной закладной, утвержденной приложением № 1 к Приказу № П/0203 (далее – форма электронной закладной), предусмотрено заполнение реквизитов сведениями о кредитном договоре (ином договоре) или ином денежном обязательстве, обеспечиваемом ипотекой, сумме основного долга денежного обязательства, валюте, в которой предоставляется кредит (заем), а также иными условиями договора об ипотеке и договора, обязательства из которого обеспечены ипотекой.

Указанием Банка России от 10.12.2019 № 5350-У «О табличной форме условий кредитного договора, договора займа, которые заключены с физическим лицом в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, перечень которых определен пунктами 1 - 13, 15 и 16 части 9 статьи 5 Федерального закона от 21 декабря 2013 года № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)» (далее – Указание) установлена табличная форма условий кредитного договора, который заключен непосредственно в целях, не связанных с осуществлением им предпринимательской деятельности, и обязательства заемщика по которым обеспечены ипотекой, перечень которых определен соответствующими положениями действующего законодательства. Вместе с тем, обращаем внимание,

что кредит также может быть получен должником на иные цели, которые в том числе 3 связаны с осуществлением должником предпринимательской деятельности, о чем указывается при заполнении реквизитов 8.2 и 8.3 раздела 8 формы электронной закладной.

В этой связи отмечаем, что форма электронной закладной, утвержденная приложением № 1 к Приказу № П/0203, охватывает более широкий круг отношений по обеспечению исполнения обязательств и не препятствует возможности указания сведений, предусмотренных Указанием.

Обращаем внимание также, что форма электронной закладной предусматривает указание информации об иных условиях договора об ипотеке и договора, обязательства из которого обеспечены ипотекой (реквизит 8.19 раздела 8).

Дополнительно сообщаем о готовности рассмотрения конкретных предложений по внесению изменений в Приказ № П/0203.

4. Относительно довода об отсутствии «процедуры информирования банка о факте регистрации права собственности и залога в пользу банка при выпуске электронной закладной на этапе строительства недвижимости».

Положениями Федерального закона от 20.10.2022 № 409-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» статья 77.2 Закона № 102-ФЗ дополнена пунктом 6, согласно которому при государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки такого объекта в случае, указанном в пункте 5 статьи 77.2 Закона № 102-ФЗ, орган регистрации прав уведомляет об этом залогодержателя не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки объекта долевого строительства, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав. Соответствующие изменения были внесены в часть 4 статьи 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Приказ Росреестра от 24.11.2021 № П/0539 «Об установлении порядка и способов направления федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение Единого государственного реестра недвижимости, и его территориальными органами уведомлений при осуществлении регистрационных действий в сфере ипотеки» (далее – Приказ № П/0539) устанавливает в том числе порядок и способы направления органом регистрации прав уведомлений залогодержателю о поступлении документов на государственную регистрацию перехода права, ограничения права на заложенное имущество, обременения заложенного

имущества, а также уведомлений залогодержателю о проведенной государственной регистрации перехода права, ограничения права на заложенное имущество, обременения заложенного имущества.

Дополнительно отмечаем, что Росреестром принят приказ от 16.11.2022 № П/0443 «О внесении изменений в некоторые приказы Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в сфере государственного кадастрового учета, государственной регистрации прав на недвижимое имущество, предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», в соответствии с которым изменения вносятся в том числе в Приказ П/0539, в частности предусматривается уведомление залогодержателя о поступлении документов на государственную регистрацию права собственности участника долевого строительства, о проведенной государственной регистрации права собственности участника долевого строительства и ипотеки на объект долевого строительства.

Состав сведений соответствующих уведомлений указан в пунктах 1 и 2 Приложения к приказу Приказ № П/0539.

В соответствии с пунктом 10 Приложения к приказу Приказ № П/0539 уведомления, указанные в том числе в пунктах 1 и 2 Приложения к приказу Приказ № П/0539, направляются в форме электронного документа одним из следующих способов:

посредством направления ссылки на электронный документ, размещенный на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», по адресу электронной почты, содержащемуся в ЕГРН, в случае наличия таких сведений в записях ЕГРН;

посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта с использованием единой системы идентификации и аутентификации (личный кабинет).

Росреестром в IV квартале 2023 осуществлена доработка ФГИС ЕГРН в части реализации механизма направления уведомления органом регистрации прав залогодержателей в целях реализации требований подпункта 2 пункта 1 приложения к Приказу Росреестра от 24.11.2021 № П/0539. Вывод реализованных доработок на продуктивный контур ФГИС ЕГРН ожидается в I квартале 2024 года.

5. Вопрос относительно перевода документарных закладных в электронный формат прорабатывался в рамках рассмотрения письма № ОП/013766/23 от 24.04.2023 Комиссии Общественного совета при Росреестре по развитию взаимодействия с профессиональными сообществами, застройщиками, кредитными и саморегулируемыми организациями. Позиция Росреестра изложена в письме от 23.05.2023 исх. № 13-4341-АБ/23 и остается актуальной (прилагается).

6. Относительно довода, что «если акт приема-передачи подписан УКЭП застройщика, но срок действия подписи истек на момент подачи на регистрацию, Росреестр не принимает такой акт».

Поскольку действующим законодательством не предусмотрено иное, принимая во внимание положения о недействительных сделок, содержащиеся в параграфе 2 главы 9 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), а также установленный статьей 25 Закона № 218-ФЗ исчерпывающий перечень оснований для возврата заявления и документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учёта и государственной регистрации прав, без рассмотрения, истечение срока действия квалифицированных сертификатов ключей проверки УКЭП, которыми был подписан документы (например, договор долевого участия, акт приема-передачи объекта долевого строительства) и срок действия которых на момент подписания такого документа не истёк:

не влечёт недействительность соответствующей сделки, документа;

не является основанием для возврата без рассмотрения заявления о государственном кадастровом учёте и (или) государственной регистрации прав и документов, приложенных к заявлению.

7. В части предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН.

Предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, регламентируется положениями статей 62, 63 Закона № 218-ФЗ, Порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным приказом Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 (далее – Порядок предоставления сведений ЕГРН).

В соответствии с частью 5 статьи 7 Закона № 218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН, являются общедоступными в пределах, установленных законом.

Согласно пункту 3 части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН, представляющие собой персональные данные лица, в пользу которого в ЕГРН зарегистрированы право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, могут быть предоставлены по запросу залогодержателя в отношении объектов недвижимого имущества, которые находятся у него в залоге или права на которые предоставлены ему в залог.

Кредитная организация, не являющаяся залогодержателем объекта недвижимого имущества, может получать в отношении объекта недвижимости сведения из ЕГРН, содержащие персональные данные правообладателя, непосредственно от самого правообладателя (как лица, заинтересованного в совершении сделки), в том числе в порядке, предусмотренном частью 17.1 статьи 62 Закона № 218-ФЗ.

Так, в соответствии с частью 17.1 статьи 62 Закона № 218-ФЗ заявление правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости,

о предоставлении сведений, содержащихся в ЕГРН, может быть подано ими посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) (далее – ЕПГУ) в связи с поступлением такому правообладателю или такому лицу с ЕПГУ запроса кредитной организации или страховой организации о необходимости передачи этим организациям указанных сведений для страхования принадлежащего такому правообладателю или такому лицу объекта недвижимости или для его приобретения третьими лицами с использованием кредитных средств, предоставляемых такой кредитной организацией. Полученная на основании такого заявления выписка из ЕГРН направляется указанным организациям посредством ЕПГУ.

Также, как представляется, подача правообладателем объекта недвижимости, планирующим совершение сделки с объектом недвижимости, в орган регистрации прав заявления, предусмотренного частью 1 статьи 36.3 Закона № 218-ФЗ, о возможности представления его персональных данных в составе общедоступной выписки из ЕГРН в отношении этого объекта недвижимости соответствует его интересам. К тому же правообладатель соответствующей недвижимости имеет возможность самостоятельно предоставить заинтересованному в совершении сделки лицу выписку из ЕГРН, содержащую его персональные данные.

При этом в соответствии с частью 8.1 статьи 62 Федерального закона № 218-ФЗ полученная от правообладателя выписка из ЕГРН может быть бесплатно проверена на достоверность содержащихся в ней сведений о правообладателе объекта недвижимости посредством использования специального сервиса, размещенного на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет», переход к которому осуществляется путем сканирования QR-кода, нанесенного на выписку.

Кроме того, постановлением Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710 утверждено Положение о проведении эксперимента по повышению качества и связанности данных, содержащихся в государственных информационных ресурсах (далее – эксперимент, Положение), одним из участников которого (эксперимента) является Росреестр.

В рамках проведения эксперимента организуется обмен сведениями, установленными в приложении к Положению, путем предоставления органом или организацией, являющимися обладателями и (или) источником сведений, необходимых физическому лицу (гражданину Российской Федерации, иностранному гражданину, лицу без гражданства), юридическому лицу, индивидуальному предпринимателю, сведений по его запросу в личном кабинете на ЕПГУ (далее – личный кабинет).

Перечень сведений из ЕГРН, предоставляемых Росреестром в рамках данного эксперимента, установлен пунктом 23 приложения к Положению.

Указанные сведения представляют собой отдельные сведения ЕГРН в отношении объекта недвижимости, принадлежащего физическому лицу, включая

его персональные данные, и предоставляются данному физическому лицу (правообладателю) по его запросу в личный кабинет с возможностью их дальнейшего предоставления с его согласия другим участникам эксперимента (кредитным организациям).

8. В Письме Ассоциации банков России и приложениях к нему отсутствуют конкретные примеры, иллюстрирующие доводы об «ошибках регистраторов при заполнении вида права, количества записей о праве и т.д.», о том, что «часто регистраторы не обращают внимание на наличие электронных закладных, соответственно сроки выдачи затягиваются, закладные приходится разыскивать», «имеют место быть случаи, когда Росреестр не направляет оригиналы электронных закладных в депозитарии после регистрации», в связи с чем не представляется возможным запросить соответствующие территориальные органы Росреестра и дать пояснения по существу конкретных ситуаций либо направить необходимые поручения.

9. В части «реализации Росреестром/институтом развития универсального решения для небольших банков по доступу к сервисам электронной регистрации ипотечных сделок и выпуска электронных закладных, не требующего дорогостоящих интеграций» информируем, что Росреестром создается новый цифровой инструмент – сервис, обеспечивающий создание среды для электронного информационно-технологического взаимодействия в учетно-регистрационной сфере с профессиональными участниками рынка недвижимости – универсальный Адаптер электронного взаимодействия.

Функционал Адаптера планируется обширным:

- сервис заменит собственную информационную систему для взаимодействия с Росреестром и обеспечит транспортировку электронных пакетов документов в ведомство;
- в нем возможно формировать заявления, недоступные для подачи через сайт ведомства;
- предусмотрено автоматическое заполнение необходимых сведений в заявлениях;
- возможно формирование электронных закладных;
- реализована возможность скачивания сформированных результирующих документов.

Внедрение данного сервиса позволит повысить качество принимаемых Росреестром решений за счет формирования единого слоя исполнения бизнес-процессов, а для профессиональных сообществ – упростить процедуру получения в электронном виде услуг ведомства в учетно-регистрационной сфере. Росреестром планируется предоставлять стандартный пакет программного обеспечения всем заинтересованным.

Росреестр благодарит Ассоциацию банков России за эффективное сотрудничество и открытый конструктивный системный диалог по актуальным вопросам деятельности кредитных организаций.

Приложение: в электронном виде.

Начальник Управления
стратегического развития
и цифровой трансформации



С.В. Белокопытов