

Ключевые вопросы, имеющиеся в профессиональной деятельности кредитных организаций, и ответы на них

№ п/п	Вопросы кредитных организаций	Ответы Росреестра
1.	Возможность для предварительной консультации перед электронной подачей документов на осуществление регистрационных действий.	<p>С порядком подачи документов в электронном виде посредством сервиса Личный кабинет официального сайта Росреестра можно детально ознакомиться в «Руководстве пользователя», размещенном в личном кабинете официального сайта Росреестра. Также на официальном сайте Росреестра по ссылке: https://rosreestr.gov.ru/feedback/faq/482535/?phrase_id=5222040</p> <p>Кроме того, в разделе «Обратная связь»/«Часто задаваемые вопросы» размещены рекомендации юридическим лицам по подаче заявлений из Личного кабинета официального сайта Росреестра.</p>
2.	Отсутствует возможность подачи исключительно в электронном виде заявлений о государственной регистрации ипотеки с использованием свидетельств о праве участника накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих на получение целевого жилищного займа.	Вопрос прорабатывается с Федеральным государственным казенным учреждением «Федеральное управление накопительно-ипотечной системы жилищного обеспечения военнослужащих» (ФГКУ «Росвоенипотека»).
3.	<p>На сайте Росреестра имеется сервис «Просмотр сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, без формирования электронного документа». Будет ли реализован функционал данного сервиса? Если да, то в какие сроки?</p> <p>Существует ли другой сервис (или будет разработан) для формирования выписок ЕГРН¹ для кредитных организаций?</p>	Росреестром в настоящее время прорабатываются технические вопросы реализации функционала сервиса «Просмотр сведений, содержащихся в ЕГРН, без формирования электронного документа». Планируемые сроки решения технических вопросов – 2026 год. Отдельный сервис для кредитных организаций отсутствует, вместе с тем Росреестром прорабатываются концепции создания новых сервисов как на базе сведений ФГИС ЕГРН, так и ФГИС ЕЦП НСПД.
4.	При оплате для формирования выписок посредством ФГИС ² ЕГРН оплата пакета услуг проходит только на одного пользователя (сотрудника). Существует ли (будет разработана) возможность пользоваться оплаченным пакетом услуг всеми сотрудниками кредитной организации?	Росреестром планируется соответствующая доработка, позволяющая использовать единый баланс для представителей одного юридического лица. Планируемые сроки реализации – 2026 год.
5.	При электронной регистрации сделок через Личный кабинет Росреестра имеются случаи, когда регистратор не видит подпись договора одной из сторон. При этом нужно понимать, что сделка не может быть направлена в Росреестр, если не прикреплена подпись одной из сторон. В связи с чем происходит данная проблема? Какие пути решения существуют?	В случае, если первой стороной сделки при подаче обращения являлось юридическое лицо, а вторая сторона, являясь физическим лицом, подписала Соглашение, используя функциональность Личного кабинета для отправки документа в приложение «Госключа» (через чек-бокс «Подписать файл в мобильном приложении Госключа») выявлена проблема, обусловленная функциональностью Личного кабинета для подписания документов через «Госключа»:

¹ Единый государственный реестр недвижимости

² Федеральная государственная информационная система

	<p>при подписании документа второй или последующей стороной – физическим лицом с использованием данной функции, подписи всех предыдущих участников сделки при формировании пакета документов на обработку в ФГИС ЕГРН подменяются подписью последнего участника сделки – физического лица, использовавшего указанную функцию.</p> <p>Планируемый срок исправления – IV квартал 2025 года.</p> <p>До решения указанной проблемы рекомендуем представлять документы на регистрацию, исходя из следующих алгоритмов действий:</p> <ul style="list-style-type: none"> - начать формирование обращения – подачу заявления с физического лица – стороны сделки, а затем – юридическое лицо; - если обращение инициируется юридическим лицом, то физические лица (как одно, так и несколько) не должны использовать функциональность Личного кабинета для отправки документа на подписание в «ГосКлюч». Вместо этого необходимо скачать в форме заявления документ, который требуется подписать, и в Личном кабинете Госуслуг, используя сервис https://www.gosuslugi.ru/600373/1/form?_=1743422239349 «Подписание документов в «ГосКлюче», загрузить документ непосредственно в ГосКлюч и подписать, далее скачать файл подписи документа и приложить файл подписи в форму заявления в Личном кабинете Официального сайта. <p>По уже поданным заявлениям, в случае если обработка заявлений еще не завершена, рекомендуем направить документы с правильными подписями через предоставление дополнительных документов.</p>	
6.	Исчисление государственной пошлины за государственную регистрацию доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимого имущества зависит от его кадастровой стоимости. В отдельных случаях размер государственной пошлины превышает разумные пределы государственной пошлины.	Федеральным законом от 31.07.2025 № 275-ФЗ «О внесении изменений в главу 25.3 части второй Налогового кодекса Российской Федерации» внесены изменения в подпункты 22, 22.1 пункта 1 статьи 333.33 НК ³ (уточнен порядок определения государственной пошлины за государственную регистрацию перехода права собственности на долю в праве общей долевой собственности на объект недвижимости).
7.	Требуется ли подавать заявление на ипотеку, если приобретается заложенный объект без привлечения кредитных средств (согласие залогодержателя прилагается).	Нет, не требуется, т.к. регистрационная запись об ипотеке в таком случае сохраняется (см. часть 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ ⁴).

³ Налоговый кодекс Российской Федерации

⁴ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

8.	<p>Предметом договора об ипотеке является право аренды земельного участка. Должно возникнуть обременение в пользу залогодержателя в виде ипотеки в силу закона на объекты недвижимости, которые расположены или будут расположены в будущем на данном земельном участке, но по договору ипотеки не являются предметом? В ст. 64 Закона об ипотеке⁵ указано, что при ипотеке земельного участка право залога распространяется также на находящиеся или строящиеся на земельном участке здание или сооружение залогодателя, «работает» ли эта норма при залоге права аренды, а не права собственности на земельный участок?</p>	<p>Исходя из совокупного прочтения положений подпункта 5 пункта 1 статьи 1 ЗК, пункта 5 статьи 5, статей 64, 65 Закона об ипотеке, на наш взгляд, в рассматриваемой ситуации в отношении объектов недвижимости, расположенных на земельном участке, либо объектов недвижимости, которые будут созданы (построены) на земельном участке, право аренды которого обременено ипотекой, возникает ипотека в силу закона в пользу залогодержателя права аренды земельного участка (учитывая так же принципа единства судьбы земельного участка и связанных с ним объектов недвижимости). При этом поскольку на основании части 3 статьи 53 Закона № 218-ФЗ ипотека в силу закона регистрируется государственным регистратором прав самостоятельно (без заявления) только в том случае, если федеральным законом прямо предусмотрено, что такая ипотека распространяется на иные объекты недвижимости, находящиеся в собственности залогодателя, или права залогодателя на объекты недвижимости, поскольку из буквального содержания статей 64, 65 Закона об ипотеке прямо не следует распространение ипотеки на объекты недвижимости применительно к рассматриваемой ситуации, ипотека в силу закона в отношении объектов недвижимости в данном случае регистрируется на основании заявлений о государственной регистрации ипотеки, которые могут быть представлены в том числе залогодержателем права аренды земельного участка (первый абзац пункта 2 статьи 20 Закона об ипотеке).</p>
9.	<p>Если залогодержатель умер, может ли наследник с приложением свидетельства о принятии любого наследства погасить ипотеку? Если да, нужно ли проверять исполнено обязательство до его смерти или нет?</p>	<p>Нет, не может. Применительно к рассматриваемой ситуации наследник должен унаследовать право требования залогодержателя, вытекающее именно из соответствующего обязательства (договора) в отношении предмета ипотеки (конкретного объекта недвижимости), чтобы обратиться в качестве залогодержателя за погашением регистрационной записи об ипотеке.</p>
10.	<p>Кредитной организацией заключён договор об ипотеке, предметом которого является право аренды земельного участка, находящегося в государственной собственности.</p> <p>На данном земельном участке расположены объекты капитального строительства, при этом в отношении указанных объектов имеются действующие ограничения/запреты на регистрацию (например, арест, судебный запрет).</p> <p>В соответствии со статьей 64 Закона об ипотеке ипотека земельного участка распространяется на все находящиеся на нём здания, строения, сооружения, если иное не предусмотрено договором.</p>	<p>При определении возможности/ невозможности осуществления регистрационного действия (в том числе ипотеки) всегда нужно исходить из буквального содержания объема обеспечительной меры (ареста/запрета), указанного в документе, являющемся основанием для государственной регистрации ареста/запрета. Если из содержания обеспечительной меры прямо не следует запрет на государственную регистрацию ипотеки и у государственного регистратора прав отсутствуют обоснованные сомнения (вызванные содержанием документа, которым установлен арест/запрет) в возможности государственной регистрации ипотеки, такая регистрация может быть осуществлена при наличии ареста/запрета.</p> <p>Мнение относительно возникновения ипотеки в силу закона см. в п. 8 таблицы.</p>

⁵ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»

	<p>В то же время, статья 69 указанного закона устанавливает, что ипотека здания, находящегося на чужом земельном участке, допускается только при одновременной ипотеке прав на соответствующий участок.</p> <p>В этой связи просим дать разъяснение:</p> <p>Подлежит ли государственной регистрации ипотека на основании договора об ипотеке, в котором предметом залога указано исключительно право аренды земельного участка, если на этом участке расположены объекты капитального строительства, по которым в ЕГРН имеются действующие ограничения (аресты, запреты на регистрацию)?</p>	
11.	<p>Имеет ли право сотрудник организации, обладающий доступом к официальному электронному сервису (личный кабинет юридического лица) портала государственных услуг Российской Федерации («Госуслуги»), единого окна предоставления государственных и муниципальных услуг города Москвы («Мос.ру») или официального сайта Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестра), осуществлять запись на приём в подразделение Росреестра от имени данной организации другого сотрудника этой же организации, который не имеет доступа к соответствующему личному кабинету, но при этом действует на основании доверенности, оформленной надлежащим образом?</p>	Полагаем, что поскольку заявителем в описываемой ситуации является не конкретный сотрудник, а юридическое лицо, то при наличии соответствующих полномочий у сотрудников запись возможна.
12.	<p>Какие действия необходимо предпринять сотруднику юридического лица для записи на личный приём в многофункциональном центре предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) от имени данного юридического лица, если данный сотрудник не обладает доступом к личному кабинету юридического лица ни на портале «Госуслуги», ни на сайте «Мос.ру» либо официальном ресурсе Росреестра?</p>	Вопрос не относится к компетенции Росреестра.
13.	<p>Отсутствие оплаты государственной пошлины (отсутствие необходимости оплаты пошлины при внесении изменений в закладную без внесения изменений в ЕГРН)/ В письме Росреестра от 02.02.2023 № 14-0818-ТГ/23 сформулирована позиция о возможности внесения изменений в электронную закладную,</p>	В июне 2025 г. в Росреестре состоялось совещание с участием АО «ДОМ.РФ», Банка России, ПАО Сбербанк, АО «ДК РЕГИОН», на котором обсуждался в том числе комментируемый вопрос. Исходя из совокупного прочтения пункта 5 статьи 77.2, статьи 24 Закона об ипотеке, пункта 174 Порядка ведения ЕГРН ⁶ , государственная пошлина при смене залога прав по ДДУ ⁷ на готовое жилье после завершения строительства не уплачивается.

⁶ Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 07.12.2023 № П/051

⁷ Договор участия в долевом строительстве

	<p>которые не влекут изменение сведений в записи об ипотеке, без уплаты государственной пошлины.</p> <p>Однако, на данный момент отсутствует утвержденная Росреестром отдельная форма заявления, предусматривающая проведение указанного регистрационного действия без начисления государственной пошлины. В результате кредитные организации сообщали в 2024 - 2025 году о случаях требования уплаты государственной пошлины за внесение изменений в закладную в соответствии с пунктом 1.2. статьи 13.1. и пунктом 1.2. статьи 13.4. Закона об ипотеке , которое осуществляется после государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и после государственной регистрации ипотеки...</p>	<p>В ситуации, указанной в вопросе, представляется заявление по форме приложения № 2 к приказу Росреестра от 23.06.2020 № П/0210. В заявлении заполняется реквизит 3.2 только в части «внести изменение в документарную закладную» либо «внести изменение в электронную закладную», государственная пошлина в таком случае уплачиваться не должна.</p>
14.	<p>Отсутствие выписки по счету депо/ Проблемы происходят по тем Соглашениям, которые направляются в орган регистрации права от имени текущего владельца, отличного от первоначального залогодержателя, прописанного в ЕГРН. Регистраторы выставляют требование о предоставлении документов, подтверждающих законного владельца, а именно выписку по счету депо. При этом происходит подмена понятий, так как согласно п.2 ст. 13.4 Закона об ипотеке орган регистрации прав должен направить в Депозитарий запрос о проверке информации о владельце электронной закладной.</p> <p>...Кроме того, продолжает быть актуальной проблема, когда электронная закладная, либо дополнительное соглашение к электронной закладной регистрируются, но не передаются в Депозитарий по месту учета и хранения.</p>	<p>Информация о неукоснительном исполнении государственными регистраторами прав требований указанных норм Закона об ипотеке и об исключении случаев не передачи в депозитарий электронных закладных, дополнительных соглашений к ним будет повторно озвучена на ближайшем селекторном совещании, проводимом с участием территориальных органов.</p>
15.	<p>Отсутствие подписи со стороны заемщика на Соглашении о внесении изменений в электронную закладную и заявлении о внесении изменений в электронную закладную. В нарушение п.1.2 ст.13.4 Закона об ипотеке некоторые регистраторы считают, что залогодержатель - владелец электронной закладной, залогодатель, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству должны обратиться в орган регистрации прав с совместным заявлением о внесении изменений в электронную закладную. Данное требование применимо ко всем сценариям по внесению изменений в электронную закладную, в том числе при переносе ипотеки со стройки в готовое жилье и при предоставлении клиенту льготного</p>	<p>Учитывая содержание п.1.2 ст. 13.4 Закона об ипотеке, внесение изменений в электронную закладную в соответствии с данной статьей осуществляется на основании заявления залогодержателя - владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной).</p> <p>Согласно части 24 статьи 6.1-1 Федерального закона от 21.12.2013 № 353-ФЗ «О потребительском кредите (займе)», части 32 статьи 6, части 15 статьи 7, части 21 статьи 7.3 Федерального закона от 03.04.2020 № 106-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О Центральном банке Российской Федерации (Банке России)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации в части особенностей изменения условий кредитного договора, договора займа», если права кредитора по обеспеченному ипотекой обязательству были удостоверены</p>

	периода в рамках Законов №№ 353-ФЗ, 377-ФЗ. При этом прослеживается региональная принадлежность таких случаев, что может говорить о необходимости дополнительной разъяснительной работе в соответствующих регионах...	закладной, кредитор обязан обеспечить внесение изменений в закладную в соответствии с Законом об ипотеке). В целях сокращения отрицательного клиентского опыта при работе с закладными и формирования единообразной практики в настоящее время Росреестром совместно с АО ДОМ.РФ готовится сводная информация об особенностях представления заявления и оплаты госпошлины в случае изменения условий ипотеки и осуществления иных действий, связанных с изменением закладной. Данная информация будет доведена до сведения территориальных органов Росреестра, кредитных организаций и депозитариев.
16.	Отказ в регистрации дополнительного соглашения к электронной закладной при переносе ипотеки со стройки на готовое жилье с формулировкой, что данное дополнительное соглашение не подлежит регистрации. Просим обозначить позицию Росреестра по вышеуказанной проблематике...	По общему правилу: учитывая положения пункта 5 статьи 77.2 Закона об ипотеке, пункта 174 Порядка ведения ЕГРН, при государственной права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства запись об ипотеке права требования переносится в запись о вещном праве на объект недвижимости; Федеральным законом от 25.11.2017 № 328-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» из Закона об ипотеке исключены требования о государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной; в соответствии с пунктом 1 статьи 13.1, пунктом 1 статьи 13.4 Закона об ипотеке соглашение о внесении изменений в закладную (в том числе в электронную закладную) является основанием для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке; таким образом: - соглашение о внесении изменений в закладную, составленное (подписанное) до вступления в силу Закона № 328-ФЗ (то есть до 01.07.2018), подлежит государственной регистрации, на основании такого соглашения также вносятся изменения в регистрационную запись об ипотеке, если по условиям такого соглашения меняются сведения, которые содержатся в регистрационной записи об ипотеке; - соглашение о внесении изменений в закладную, составленное (подписанное) после вступления в силу Закона № 328-ФЗ (то есть с 01.07.2018), государственной регистрации не подлежит, на основании такого соглашения вносятся изменения в регистрационную запись об ипотеке, если по условиям такого соглашения меняются сведения, которые содержатся в регистрационной записи об ипотеке.
17.	Действующим законодательством предусмотрена форма заявления о внесении изменений в сведения ЕГРН без возможности указания типа/вида изменений, требуемых для внесения: например,	Формы заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество (далее – Заявление 1, см. реквизит 6 «В части государственной регистрации прав осуществить регистрацию:», «изменения права, ограничения права, обременения

	<p>нет возможности указать признак записи, в которую вносятся изменения (запись об ипотеке/запись о праве).</p> <p>Как результат, по заявлению «внесение изменений в запись о праве» и «внесение изменений в запись об ипотеке» ГИС ГМП⁸ формируется государственная пошлина в одинаковом размере в соответствии с п.п. 28.1 п. 1 ст. 333.33 НК. Однако, п.п. 27 п. 1 ст. 333.33 НК предусматривает иной размер государственной пошлины за внесение изменений в запись о праве.</p> <p>По заявлениям о смене залогодержателя также размер формируемой ГИС ГМП госпошлины не соответствует размеру, указанному в НК...</p>
18.	<p>Действующим законодательством не предусмотрены отдельные формы заявлений о государственной регистрации смены залогодержателя при уступке прав по обеспеченному ипотекой обязательству.</p> <p>По заявлению о внесении изменений в сведения ЕГРН в целях государственной регистрации смены залогодержателя государственная пошлина формируется в размере, не соответствующем требованиям п. п. 29 п. 1 ст. 333.33 НК...</p>

⁸ Государственная информационная система о государственных и муниципальных платежах

⁹ Гражданский кодекс Российской Федерации

		<p>соглашение (договор) об уступке прав по договору об ипотеке (далее – Договор уступки прав), заключенное в отношении зарегистрированного договора об ипотеке, также подлежит государственной регистрации (в этом случае в реквизите б заявления в поле справа от поля со словами «сделки об изменении или расторжении ранее совершенной сделки; соглашения об уступке права требования или переводе долга по ранее совершенной сделке» указывается наименование сделки в соответствии с документом, например, Договор уступки прав);</p> <p>соглашение (договор) уступки прав по договору об ипотеке, составленному (подписанному) после вступления в силу Закона № 367-ФЗ (то есть с 01.07.2014) и, соответственно, не подлежащему государственной регистрации, не подлежит государственной регистрации; государственная регистрация смены залогодержателя осуществляется на основании совместного заявления бывшего и нового залогодержателей (в этом случае в реквизите б заявления в поле справа от поля со словами «ограничения права и (или) обременения объекта недвижимости, размер доли в праве, номер регистрации права» указывается слово «ипотека»). Учитывая изложенное, предложение о необходимости нормативного регулирования не поддерживается, форма заявления соответствует нормам действующего законодательства.</p> <p>Вместе с тем для технологического решения данного вопроса и формирования начисления государственной пошлины в соответствии с подпунктом 29 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации рекомендуем использовать в обращении заявление с кодом УРД 65941111122 «Государственная регистрация передачи права по закладной».</p>
19.	Отсутствуют четкие критерии определений «госпошлина оплачена не в полном размере», «госпошлина оплачена не в установленном размере», что влечет принятие государственными регистраторами различных типов решений - приостановление рассмотрения, возврат без рассмотрения.	<p>До территориальных органов Росреестра с учетом поступающих вопросов в целях формирования единообразной практики доведена следующая информация. Если государственная пошлина уплачена в размере, не соответствующем НК (то есть когда такой размер не предусмотрен для осуществления заявленного учетно-регистрационного действия), это является основанием для возврата документов без рассмотрения.</p> <p>К таким случаям в том числе следует относить, например, случаи уплаты государственной пошлины в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> - предусмотрено только за государственную регистрацию права или только за государственный кадастровый учет при предоставлении заявления и приложенных к нему документов для осуществления одновременного государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав; - 22 000 рублей за государственную регистрацию вещного права (например, права собственности, хозяйственного ведения), ограничения (обременения) права (поскольку с 01.01.2025 такой размер государственной пошлины не

	<p>предусмотрен ни «новыми» нормами НК, регулирующими уплату государственной пошлины за осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, введенными в действие с указанной даты, ни одним из подпунктов 21 - 31 пункта 1 статьи 333.33 НК в редакции, действующей с 01.01.2025);</p> <p>- предусмотренном для физического лица при предоставлении заявления юридическим лицом; в размере, предусмотренном для осуществления иного вида учетно-регистрационного действия (например, при уплате государственной пошлины за государственную регистрацию права собственности (размер которой предусмотрен подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 НК) в размере, установленном подпунктом 28 пункта 1 статьи 333.33 НК (за государственную регистрацию ипотеки);</p> <p>- в размере, предусмотренном для осуществления учетно-регистрационного действия в отношении иного объекта недвижимости (например, в случае, когда за государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права на помещение в здании уплачена государственная пошлина в размере, установленном подпунктом 24.1 или подпунктом 25.1 пункта 1 статьи 333.33 НК).</p> <p>Также имеются основания для возврата документов без рассмотрения в случаях, когда государственная пошлина неверно рассчитана в соответствии с подпунктами 22, 22.1 пункта 1 статьи 333.33 НК, исходя из кадастровой стоимости объекта недвижимости (допущены ошибки в расчетах или использована неактуальная кадастровая стоимость объекта недвижимости). При этом отсутствуют основания для возврата документов без рассмотрения, если заявителем за осуществление учетно-регистрационных действий в отношении объекта недвижимости уплачена государственная пошлина в большем размере, чем это предусмотрено НК. В таком случае излишне уплаченная государственная пошлина подлежит возврату заявителю в соответствии со статьей 333.40 НК.</p> <p>Также недопустимо осуществлять возврат без рассмотрения заявлений и приложенных к ним документов в случаях, когда государственная пошлина уплачена в размере, установленном подпунктами 24, 24.1 пункта 1 статьи 333.33 НК, при этом вид разрешенного использования земельного участка, в отношении которого заявлены учетные и (или) регистрационные действия, несколько отличается от указанного в названных подпунктах, Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412 (например, в ЕГРН указан вид разрешенного использования земельного участка - «под гараж», а в подпунктах 24, 24.1 пункта 1 статьи 333.33 НК – «для индивидуального гаражного строительства»).</p>
--	---

		При принятии решения о возврате документов без рассмотрения на основании пункта 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ в соответствующем уведомлении, направляемом заявителю, территориальным органам поручено указывать в числе прочего верный размер государственной пошлины, который подлежит оплате в связи с заявляемым учетно-регистрационным действием.
20.	<p>Некорректное начисление пошлины при внесении изменений в запись об ипотеке (1200 р. для каждой стороны, вместо 600 р. для каждой стороны).</p> <p>Ранее Росреестр направлял информацию, что соответствующие доработки системы произведены, но до настоящего времени на практике банки сталкиваются с некорректным расчетом пошлины. Проблема является критической для большинства банков.</p> <p>По имеющейся информации, Росреестр с АО «ДОМ.РФ» разрабатывает сводную информацию по предоставлению документов на ипотеку с/без залоговых с размарами пошлин для единобразия практик, в которых в том числе будут прописаны виды и коды регистрационных действий.</p>	<p>С целью исправления проблемы некорректного расчета государственной пошлины при осуществлении регистрационного действия: внесение изменений в записи реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН Росреестром проводятся мероприятия по доработке ФГИС ЕГРН. Ориентировочный срок устранения – III квартал 2025 г.</p> <p>В целях сокращения отрицательного клиентского опыта при работе с закладными и формирования единообразной практики Росреестром совместно с АО ДОМ.РФ готовится сводная информация об особенностях представления заявления и оплаты госпошлины в случае изменения условий ипотеки и осуществления иных действий, связанных с изменением залоговой. Данная информация будет доведена до сведения территориальных органов Росреестра, кредитных организаций и депозитариев.</p>
21.	<p>Согласно Приказа Росреестра от 24.11.2021 № П/0539, Росреестр должен направлять уведомление залогодержателю и банку эскроу-агенту о проведенной государственной регистрации перехода права, ограничения права на заложенное имущество, обременения заложенного имущества, а также права собственности участника долевого строительства и ипотеки на объект долевого строительства, о регистрации договора долевого участия, уступки прав требования по ДДУ.</p> <p>На текущий момент данное обязательство со стороны Росреестра не исполняется, при этом вопрос крайне актуален в условиях роста стоимости выписок, а также для процесса получения сведений о новом кадастровом номере для того, чтобы кредитор мог зарегистрировать внесение изменений в электронную залоговую самостоятельно, без участия заемщика при переводе ипотеки со стройки на готовое жилье и для банка эскроу-агента для выполнения его функций, предусмотренных Законом № 214-ФЗ.</p> <p>Остро вопрос стоит по секьюритизированным кредитам, так как у банка как у сервисного агента есть обязательства о внесении изменений в течении 30 дней.</p> <p>Согласно имеющейся информации, очень ограниченное количество территориальных органов Росреестра направляют и хотят направлять данные уведомления, хоть это и предусмотрено</p>	<p>В соответствии с п.8 статьи 53 Закона № 218-ФЗ информация о внесении сведений или изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, направляемая в соответствии с настоящим Федеральным законом правообладателям объектов недвижимости территориальными органами, в отношении которых или прав на которые произведена государственная регистрация ипотеки, направляется также залогодержателю, право ипотеки которого в отношении таких объектов недвижимости или таких прав зарегистрировано в ЕГРН.</p> <p>Также Росреестром ведется модернизация федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН), в результате которой будут реализованы все виды уведомлений, предусмотренные законодательством.</p>

	Законом № 128-ФЗ (Росреестр по Москве, иногда Росреестр по Тюменской области).	
22.	<p>На текущий момент, тариф за формирование выписок ЕГРН многократно превышает тариф за просмотр сведений, в следствие чего остро возник вопрос использования возможности просмотра сведений без формирования электронного документа. Однако данная возможность в личном кабинете Росреестра не реализована.</p> <p>Данная возможность должна была быть реализована ещё в 2020г., так как Приказом от 13 мая 2020 г. № П/0145 для нее были установлены тарифы (соответствующие действующим).</p> <p>Также, согласно Приказу Росреестра от 08.04.2021 № П/0149:</p> <ul style="list-style-type: none"> - пункт 3: предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС осуществляется в электронной форме через личный кабинет; - пункт 15: предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН осуществляется, в том числе, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН с возможностью просмотра сведений, содержащихся в ЕГРН, без формирования электронного документа. <p>Просим прокомментировать реализацию возможности просмотра сведений, содержащихся в ЕГРН, без формирования электронного документа в личном кабинете Росреестра.</p>	См. ответ на пункт 3.
23.	<p>Порядок осуществления регистрации в ЕГРН сведений о движимом имуществе, входящем в состав ЕНК¹⁰.</p> <p>Статья 133.1 ГК определяет единый недвижимый комплекс (ЕНК) как совокупность объединенных единным назначением зданий, сооружений и иных вещей, неразрывно связанных физически или технологически, в том числе линейных объектов (железные дороги, линии электропередачи, трубопроводы и другие), либо расположенных на одном земельном участке, если в едином государственном реестре прав на недвижимое имущество зарегистрировано право собственности на совокупность указанных объектов в целом как одну недвижимую вещь.</p> <p>Кроме того, на практике бывают ситуации, когда в состав объекта недвижимости, входит движимое имущество, которое технологически связано с ним. Ранее в графе «Особые отметки» Выписки из ЕГРН содержались сведения о движимом имуществе, входящем в состав ЕНК/объекта недвижимого имущества. В</p>	<p>Порядок внесения записи в кадстр недвижимости в отношении единого недвижимого комплекса, установленный разделом III.VIII. Порядка ведения ЕГРН, не предусматривает внесение сведений о движимом имуществе, входящем в его состав.</p> <p>Сведения в выписки из ЕГРН заносятся в полном соответствии со сведениями, внесенными в ЕГРН (пункт 5 Порядка заполнения выписок, утвержденного приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329).</p>

¹⁰ Единый недвижимый комплекс

	<p>настоящий момент в Выписке из ЕГРН данная информация отсутствует.</p> <p>Просим Росреестр разъяснить следующие вопросы:</p> <ul style="list-style-type: none"> - есть ли техническая возможность внесения по заявлению правообладателя в ЕГРН сведений о движимом имуществе, входящем в состав ЕНК/ объекта недвижимого имущества? - в каком разделе/графе Выписки из ЕГРН будет содержаться данная информация? - каким критериям (признакам) неразрывной физической или технологической связи должно отвечать движимое имущество для включения сведений о нем в ЕГРН, как имущества, входящего в состав ЕНК/ недвижимого имущества?
24.	<p>Процедура регистрации в ЕГРН залога и/или договора залога прав требования арендных платежей по долгосрочному договору аренды, зарегистрированному в ЕГРН.</p> <p>По общему правилу положений ст. ст. 8.1, 131, 164 ГК, ст. ст. 1, 12 Закона № 218-ФЗ, возникновение, переход и прекращение права собственности и других вещных прав на недвижимое имущество, ограничения/обременения этих прав, а также сделки с ним, подлежат государственной регистрации и возникают, изменяются и прекращаются с момента государственной регистрации органами, осуществляющими государственную регистрацию прав на недвижимость и внесения соответствующих записей в ЕГРН, если иное не установлено законом.</p> <p>Законодательство не содержит прямых норм о регистрации в ЕГРН залога и/или договора залога прав требования арендных платежей по долгосрочному договору аренды, зарегистрированному в ЕГРН. Выявленная судебная практика содержит выводы о необходимости регистрации договора уступки прав требования арендных платежей/ внесения в ЕГРН сведений о залоге прав требования арендных платежей по долгосрочному договору аренды, зарегистрированному в ЕГРН.</p> <p>Просим Росреестр разъяснить процедуру регистрации в ЕГРН залога и/или договора залога прав требования арендных платежей по долгосрочному договору аренды, зарегистрированному в ЕГРН, в частности, применяемую форму заявления, а также размер государственной пошлины, уплачиваемой за государственную регистрацию залога и/или договора залога.</p> <p>В силу части 6 статьи 1 Закона № 218-ФЗ государственной регистрации подлежат право собственности и другие вещные права на недвижимое имущество и сделки с ним в соответствии со статьями 130, 131, 132, 133.1 и 164 ГК; в случаях, установленных федеральным законом, государственной регистрации подлежат возникающие, в том числе на основании договора, либо акта органа государственной власти, либо акта органа местного самоуправления, ограничения прав и обременения недвижимого имущества, в частности сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наем жилого помещения.</p> <p>Договор об ипотеке (сделка) государственной регистрации не подлежит (статья 19 Закона об ипотеке), на основании такого договора регистрируется ограничение (обременение) права в виде ипотеки.</p> <p>Правила об ипотеке недвижимого имущества соответственно применяются к залогу прав арендатора по договору об аренде такого имущества (право аренды), поскольку иное не установлено федеральным законом и не противоречит существу арендных отношений (пункт 5 статьи 5 Закона об ипотеке).</p> <p>В соответствии со статьей 606 ГК по договору аренды (имущественного найма) арендодатель (наймодатель) обязуется предоставить арендатору (нанимателю) имущество за плату во временное владение и пользование или во временное пользование.</p> <p>Исходя из существа арендных отношений, арендная плата за пользование арендаемым имуществом (в том числе недвижимым) является не правом, а обязанностью арендатора. При этом само по себе право требования арендных платежей не подлежит государственной регистрации в ЕГРН.</p> <p>Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд:</p> <p>в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ, регистрируется ипотека как обременение именно имущественных прав арендатора на арендаемый им объект</p>

		недвижимости (то есть права арендатора временно владеть и пользоваться или временно пользоваться арендуемым объектом недвижимости); если предметом договора об ипотеке не являются недвижимое имущество, права на недвижимое имущество (в том числе право арендатора, возникшее у него на арендуемое недвижимое имущество на основании договора аренды), государственная регистрация ипотеки на основании такого договора в ЕГРН не согласуется с действующим законодательством.
25.	<p>Будет ли распространяться установленные частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ основания для приостановления ГКУ¹¹ и ГРП¹²:</p> <p>а) по п.21.1 - на государственную регистрацию прав (обременений, ограничений) в отношении земельных участков, образованных до вступления в силу указанных изменений?</p> <p>б) по пунктам 21.1 и 21.2 - на земельные участки и объекты недвижимости, которые ранее переданы в ипотеку и по которым после вступления изменений заключается дополнительное соглашение к договору ипотеки о внесении изменений в характеристики предмета ипотеки?</p> <p>в) по п. 21.2 – на случаи нахождения здания на земельном участке, арендуемом из частной собственности либо участке, права на который у собственника здания не оформлены (земельный участок сформирован и имеет кадастровый номер, земельный участок принадлежит третьему лицу или права на земельный участок не оформлены)?</p> <p>г) по п. 21.2 – если не представляется возможным установить, на каком конкретно участке находится здание или сооружение? Это как раз распространено в отношении зданий, расположенных на участке, границы которого не определены.</p>	<p>Пункт 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ подлежит применению при государственной регистрации прав (включая государственную регистрацию ограничений (обременений) прав, сделок) в отношении земельного участка, в отношении которого в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении его границ, являющегося предметом договора, представленного в качестве основания для государственной регистрации права, ограничения (обременения) права (за исключением государственной регистрации права, ограничения (обременения) права на основании соглашения об установлении сервитута в отношении Участка).</p> <p>Пункт 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ подлежит применению в случае и государственного кадастрового учета, и государственной регистрации прав (включая государственную регистрацию ограничений (обременений) прав, сделок) в отношении здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенных на Участке (за исключением случаев, если сооружение является линейным объектом; объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено; документы об осуществлении учетно-регистрационных действий представлены в связи с прекращением существования здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, расположенных на Участке).</p> <p>Исходя из изложенного:</p> <p>а) если Участок является предметом договора, представленного в орган регистрации после 01.03.2025, положения пункта 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ применяются;</p> <p>б) при внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке Участка, здания, сооружения, объекта незавершенного строительства на основании не подлежащего государственной регистрации дополнительного соглашения к договору об ипотеке, положения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не применяются;</p>

¹¹ Государственный кадастровый учет

¹² Государственная регистрация права

		<p>при государственной регистрации любого дополнительного соглашения к зарегистрированному договору об ипотеке, предметом которого является Участок, здание, сооружение, объект незавершенного строительства, расположенные на Участке, положения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ применяются;</p> <p>в) если в ЕГРН имеется «связь» здания и земельного участка, положения пункта 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ применяются;</p> <p>г) при осуществлении любых учетно-регистрационных действий в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, если в ЕГРН отсутствуют сведения о расположении этих объектов на земельных участках (в том числе, когда невозможно установить, на каком именно земельном участке расположен объект недвижимости), положения пункта 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не применяются.</p>
26.	Как подать на регистрацию соглашение об определении долей на площадке банка?	Вопрос не относится к компетенции Росреестра, рекомендуем обратиться в кредитную организацию предоставляющую соответствующие услуги.
27.	В целях исполнения требований Банка России банком запрашиваются сведения, содержащиеся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН. В соответствии с приказом Росреестра от 28.10.2024 № П/0335/24 тариф за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН с 01.01.2025 вырос с 3,65 рублей до 299 рублей за один запрос. Существенное увеличение стоимости услуг напрямую влияет на работу банков в области кредитования. Возможно ли рассмотреть вариант пересмотра тарифов в сторону снижения стоимости услуг Росреестра для заинтересованных организаций, в частности банков?	<p>Плата за предоставление сведений из ЕГРН относится к доходам бюджета бюджетной системы Российской Федерации и определяется в том числе нормативами затрат на оказание государственных услуг, уровнем инфляции, показателями прогноза социально-экономического развития и т.д.</p> <p>Приказом Росреестра от 28.10.2024 № П/0335/24 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации», вступившим в силу с 01.01.2025, плата за предоставление сведений из ЕГРН приведена в соответствие с реальной стоимостью оформления государственной услуги по предоставлению сведений из ЕГРН, сформированной на основе базовых нормативов затрат на оказание государственной услуги, утвержденных приказом Росреестра от 23.11.2020 № П/0442, включающих в себя комплекс взаимосвязанных финансовых, социально-экономических показателей.</p> <p>Проверка обоснованности расчетов к Приказу № П/0335/24 проведена Минфином России в рамках согласования проекта данного нормативно-правового акта и рассмотрения финансово-экономического обоснования решений, предлагаемых к принятию указанным проектом нормативного правового акта, в соответствии с пунктами 3(2) и 3(3) Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009. Указанный проект нормативно-правового акта Минфином России был согласован.</p> <p>В соответствии с требованиями пунктов 10, 11 Правил № 1009 Минюстом России 21.11.2024 осуществлена государственная регистрация Приказа № П/0335/24</p>

	<p>(номер государственной регистрации 80256), в том числе проведена его правовая и антикоррупционная экспертиза.</p> <p>Обращаем внимание, что возможность получения заявителями сведений о зарегистрированных правах на объекты недвижимости в электронном виде посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу (так называемые «пакетные тарифы») появилась более 12 лет назад в совершенно иных технологических, экономических и социальных условиях, при этом размер платы за эту услугу был установлен на минимальных значениях без учета реальных затрат на предоставление услуги в целях стимулирования заявителей к переходу на предоставление услуг в электронном виде.</p> <p>Заявители, заинтересованные в массовом получении выписок из ЕГРН посредством доступа к ФГИС ЕГРН, как правило, получают выписки в большом количестве (так называемые «пакетные выписки») в процессе осуществления коммерческой деятельности, при этом стоимость таких выписок в соответствии с ранее действовавшим (до 01.01.2025) приказом Росреестра от 13.05.2020 № П/0145 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации» была намного ниже, что создавало неравные условия для всех заявителей.</p> <p>На сегодняшний день тариф скорректирован и приведен в соответствие с реальной стоимостью услуги.</p> <p>Вместе с тем для держателей таких пакетных услуг стоимость пакета в пересчете на разовую выписку все равно осталась существенно ниже, чем стоимость одной выписки, получаемой в обычном порядке.</p> <p>При этом заявителю предоставляется возможность получения сведений выбранным способом в течение одного года со дня внесения платы (пункт 2 Приказа № П/0335/24).</p> <p>Кроме того, физические лица – правообладатели объектов недвижимости могут (как и прежде) бесплатно получить сведения о принадлежащем недвижимом имуществе с последующей передачей этих сведений заинтересованным лицам (включая кредитные организации) посредством Единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), воспользовавшись сервисом «Онлайн-Выписка», реализация которого была осуществлена в соответствии с Положением о проведении эксперимента по повышению качества и связности данных, содержащихся в государственных информационных ресурсах, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710.</p> <p>Учитывая изложенное, а также то обстоятельство, что установление льгот по оплате сведений, содержащихся в ЕГРН, для дополнительной категории</p>
--	---

		заявителей приведет к выпадающим доходам федерального бюджета, основания для уменьшения размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, для кредитных организаций отсутствуют.
28.	<p>Просим уточнить по презентации Белокопытова С.В. «Цифровые инструменты для подачи юридическим лицами документов в Росреестр в электронном виде»:</p> <p>1.1. предусмотрена ли оплата за работу в части Сервиса взаимодействия с Росреестром и Адаптер взаимодействия (СВР и АЭВ)?</p> <p>В рамках шаблона сублицензионного договора платной основы использования СВР и АЭВ не предусмотрено. В таком случае – какие расходы могут возникнуть у пользователей в рамках п. 3.2.8. договора – расходы, связанные с получением СВР и АЭВ, и обновлений СВР и АЭВ, заменяющих или дополняющих исходную версию СВР и АЭВ?</p> <p>1.2. есть ли возможность настройки и использования API при дальнейшей работе с Адаптером?</p> <p>1.3. как выглядит клиентский путь при работе через Адаптер, в частности – как Клиент/Залогодатель взаимодействует с сервисом, какие действия производит для подтверждения своих полномочий, подписания документов и направления их в Росреестр в электронном виде?</p> <p>1.4. в чем принципиальное отличие АЭВ от Личного кабинета Росреестра на официальном сайте? Есть ли инструкции по работе с АЭВ? Если да – просим направить в наш адрес.</p>	<p>Информация о СВР и АЭВ, а также о порядке заключения сублицензионного договора на передачу программы СВР и АЭВ опубликована на официальном сайте ППК «Роскадастр» по ссылке: https://kadastr.ru/magazine/news/servis-vzaimodeystviya-s-rosreestrom-i-adapter-elektronnogo-vzaimodeystviya-teper-dostupny-professio/.</p> <p>Видеоролики для обучения органов государственной власти и органов местного самоуправления, профессиональных участников рынка недвижимости, в том числе кредитных организаций, а также документация и инструкция по установке программы СВР и АЭВ размещены по ссылке https://disk.yandex.com/am/d/iM-kNMqAKt2ZPA</p>
29.	<p>Стоимость подключения к СКЗИ? Какие СКЗИ совместимы с СКЗИ ЗСПД Росреестра, кроме</p> <ul style="list-style-type: none"> - АПКШ Континент 3.9 ООО Код безопасности - Coordinator Vipnet 4 ЗАО Инфотекс? <p>Какой ПАК нужен для работы? Класс защищенности КСЗ?</p>	<p>Стоимость средств криптографической защиты информации (СКЗИ) необходимо уточнять у официальных дистрибуторов СКЗИ. Для работы необходим ПАК с классом защищенности КС3. В настоящее время Росреестром для взаимодействия с внешними организациями используется подключение посредством Coordinator Vipnet 4.</p> <p>Требования к СКЗИ установлены в Соглашении о взаимодействии при подключении пользователя к веб-сервисам Росреестра и об условиях пользования сервисами Росреестра (размещены на официальном сайте Росреестра в разделе «Открытая служба» - «Документы» - «Процедура организации подготовки согласования соглашений о подключении к веб-сервисам Росреестра и контроля за их исполнением» (https://rosreestr.gov.ru/open-service/).</p>
30.	Просим пояснить, согласно письма № 06-2018-ТГ/25 от 06.03.2025 Заместителя Руководителя ФС ГРКК (Росреестр) Т.А. Громовой, на текущий момент развернуты ли программы СВР и АЭВ на	Рекомендуем обратиться в региональные органы исполнительной власти Кировской области.

	площадке Кировской области (регионального органа исполнительной власти, ответственного за организацию межведомственного электронного взаимодействия), организован ли доступ к программе СВР и АЭВ в нашем регионе? В случае положительного ответа просьба указать контактное лицо и направить информацию о настроенном процессе.	
31.	Алгоритм осуществления регистрационных действий в случае замены предмета ипотеки удостоверенного закладной, который был утрачен в результате боевых действий	Учитывая положения пункта 3 статьи 1, пункта 1.2 статьи 13.1, статьи 36 Закона об ипотеке, статьи 345 ГК, пункта 146 Порядка ведения ЕГРН, возможны: либо погашение регистрационной записи об ипотеке в отношении объекта, прекратившего существование, и аннулирование закладной, после чего – государственная регистрация ипотеки в отношении иного объекта недвижимости на основании нового договора об ипотеке с выдачей (при необходимости) новой закладной; либо государственная регистрация ипотеки в отношении иного объекта недвижимости на основании договора об ипотеке объекта недвижимости, уничтоженного в результате боевых действий, и соглашения о восстановлении или замене погибшего (уничтоженного) или поврежденного имущества. В таком случае регистрационная запись об ипотеке уничтоженного объекта недвижимости погашается одновременно с государственной регистрацией ипотеки в отношении иного объекта недвижимости. Если была выдана документарная закладная в отношении уничтоженного объекта недвижимости, она либо аннулируется и выдается (при необходимости) новая закладная в отношении иного объекта недвижимости, либо в документарную закладную вносятся изменения о замене предмета залога. Если была выдана электронная закладная в отношении уничтоженного объекта недвижимости, она аннулируется и выдается (при необходимости) новая закладная в отношении иного объекта недвижимости.
32.	В случаях, когда физическими или юридическими лицами продается залогенный в банке объект недвижимости, от банка необходимо предоставить в орган регистрации согласие на переход права и обременения по нему. Данное согласие готовится банком на бумажном носителе и передается залогодателю. При подаче документов в Росреестр в электронном виде возникает проблема, т.к. все документы, необходимые для регистрации должны быть в электронном виде с ЭЦП того, кто подписал этот документ. Вопрос: возможно ли данное согласие банка подать сторонам сделки, в том числе юридическим лицам в качестве дополнительных документов на бумажном носителе в МФЦ?	Если хотя бы одной из сторон договора купли-продажи является физическое лицо – возможно. Если сторонами договора купли-продажи являются юридические лица – нет (в таком случае согласие залогодержателя представляется в форме электронного документа, подписанного УКЭП уполномоченного лица залогодержателя, также может быть представлено согласие, изготовленное в порядке статьи 103.8 Основ законодательства о нотариате).

33.	<p>При отправке документов в электронном виде от кредитной организации в Росреестр хотелось бы в дальнейшем видеть информацию по заявке:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ФИО регистратора; - уведомление о том, что заявка принята в работу регистратором; - контакты регистратора для связи; - этапы проверки заявки; - электронный чат с регистратором в заявке. 	<p>Приоритетной задачей ведомства является повышение качества оказания и доступности государственных услуг Росреестра, направленное на совершенствование информационного взаимодействия и создание комфортных условий получения услуг. В связи с чем разработаны сервисы, позволяющие отследить все этапы движения электронной заявки, например, изменение статуса рассмотрения пакета через подключение по СПД-3. Предоставление иной информации повлияет на эффективность работы сотрудников ведомства, а также может затронуть антикоррупционную составляющую в деятельности сотрудников ведомства.</p>
34.	<p>Необходимо отработать механизм подачи заявлений уступки прав по договорам аренды в Личном кабинете на сайте Росреестра. Сейчас нет такой возможности.</p>	<p>В Личном кабинете на сайте Росреестра возможность подачи заявлений уступки прав по договорам аренды реализована.</p> <p>С детальным порядком подачи документов в электронном виде посредством сервиса Личный кабинет официального сайта Росреестра можно ознакомиться в «Руководстве пользователя» личного кабинета юридического лица.</p>
35.	<p>В соответствии с пунктом 2 статьи 185, пунктом 1 статьи 185.1 ГК, частью 4 статьи 15, частями 8.9 статьи 18 Закона № 218-ФЗ доверенность на предоставление заявления о ГКУ и (или) ГРП должна быть нотариально удостоверена.</p> <p>Законом № 63-ФЗ¹³ определено, что машиночитаемая доверенность (далее - МЧД) обязательна в случаях, когда представитель, действующий от имени организации, подписывает электронные документы своей квалифицированной подписью (пункты 2, 2.2 части 1, пункт 2 части 2 статьи 17.2, пункты 2 статьи 17.3).</p> <p>31.08.2024 завершился переходный период, в течении которого сотрудники организаций могли подписывать электронные документы от ее имени без МЧД.</p> <p>Таким образом, с 01.09.2024 представление в орган регистрации прав в целях ГКУ и (или) ГРП доверенности, выполненной в формате PDF и подписанный сертификатом усиленной квалифицированной электронной подписи нотариуса, не допускается.</p> <p>Просим разъяснить необходимо ли требовать представление МЧД, в случаях, когда представляемая для УРД нотариальная доверенность выдана до 01.09.2024 года, а заявление на осуществление УРД представлено после указанной даты.</p>	<p>Да, в этом случае необходима МЧД.</p>

¹³ Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи»

36.	<p>Допускается ли государственная регистрация уступки права требования по договору (смена залогодержателя) по основному обязательству обеспеченной ипотекой, в отношении объектов недвижимости, при наличии записи в ЕГРН о запрете/аресте, например, запрет на осуществление УРД.</p> <p>По мнению кредитной организации, наличие записи в ЕГРН о запрете не является основанием для приостановления (пункт 37 статьи 26 Закона № 218-ФЗ), государственная регистрация перехода прав залогодержателя возможна, поскольку такой переход прав не приводит ни к отчуждению имущества, ни к возникновению нового обременения и происходит вне зависимости от распорядительных действий должника.</p> <p>Верховный суд РФ (КЭС) в рамках дела № А40-156061/2014 закрепил позицию, согласно которой обеспечительные меры не препятствуют зарегистрировать смену залогодержателя арестованной недвижимости.</p> <p>Позиция Управления по вышеуказанному вопросу следующая: наличие записи в ЕГРН о запрете/аресте является основанием для приостановления УРД. Просим выразить позицию Росреестра.</p>	<p>При определении возможности/невозможности осуществления регистрационного действия (в том числе указанного в вопросе) всегда нужно исходить из буквального содержания объема обеспечительной меры (ареста/запрета), указанного в документе, являющемся основанием для государственной регистрации ареста/запрета.</p> <p>Если из содержания обеспечительной меры прямо не следует запрет на смену залогодержателя и у государственного регистратора прав отсутствуют обоснованные сомнения (вызванные содержанием документа, которым установлен арест/запрет) в возможности государственной регистрации ипотеки в пользу нового залогодержателя, такая регистрация может быть осуществлена при наличии ареста/запрета.</p> <p>При этом если установлен запрет на осуществление учетно-регистрационных действий, а при государственной регистрации ипотеки в пользу нового залогодержателя такие действия осуществляются, наличие такого запрета, на наш взгляд, является основанием для приостановления государственной регистрации.</p>
37.	<p>Пакет документов, поступивший после государственной регистрации не содержит подпись регистратора.</p> <p>Кредитные организации столкнулись с данной проблемой при проведении правовой экспертизы, клиентом предоставлены документы после государственной регистрации перехода права собственности в виде архива, в котором расположен договор, на договоре отсутствуют какие-либо регистрационные отметки кроме подписей сторон договора, архив легко редактируется и поместить в него можно любой документ, таким образом, возникает вопрос какой именно договор был направлен в Росреестр для проведения УРД. Банку, чтобы минимизовать риски приходится запрашивать у клиента дубликат договора, чтоб влечет за собой как материальные, так и временные потери. Защищенный от редактирования архив, подписанный регистратором в целом или договор внутри архива содержащий отметку регистрирующего органа устранил бы все риски Банка в этом вопросе. Просим высказать позицию Росреестра.</p>	<p>Согласно части 1 статьи 28 Закона № 218-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из ЕГРН.</p> <p>По результатам осуществления такой регистрации направляется только выписка из ЕГРН, при этом специальная регистрационная надпись на документах, выражающих содержание сделки, не проставляется вне зависимости от способа представления документов. В соответствии с частью 13 статьи 29 Закона № 218-ФЗ документы, представленные для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, заявителю не направляются, если иное не установлено Законом № 218-ФЗ.</p> <p>Для проведения анализа заявленного замечания необходимы регистрационные номера обращений.</p>

		Вместе с тем, по результатам проведения государственного кадастрового учета и(или) государственной регистрации на основании документов, представленных в электронной форме, удостоверяющая выписка ЕГРН формируется в архиве с файлом ЭП в формате *.sig.
38.	На текущий момент ООО КБ «Ростфинанс» в рамках реализации программ по ипотечному кредитованию на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской области сталкивается с проблемой невозможности подачи документов на внесение исправлений в иных субъектах РФ, отличных от места нахождения объекта недвижимости, а именно исправление тех. ошибок в документах (например, закладные). В настоящее время реализован ряд услуг при обращении граждан через определенные пункты МФЦ. Как может быть реализована возможность подачи документов/внесению исправлений (тех. ошибок) для юридических лиц через Росреестр, либо МФЦ в г. Ростове-на-Дону?	<p>В настоящее время на официальном сайте Росреестра (rosreestr.gov.ru) в разделе «Деятельность» > «Государственные услуги и функции» > «Кадастровый учет и (или) регистрация прав» размещена информация о наличии временной технической невозможности подачи заявлений об осуществлении ГКУ и (или) ГРП, а также прилагаемых к ним документов в форме электронных документов в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории Луганской Народной Республики, Донецкой Народной Республики, Херсонской области и Запорожской области (далее – новые субъекты). Так, в случае временной технической невозможности подачи таких заявлений и (или) документов в электронной форме (часть 39 статьи 70 Закона № 218-ФЗ) информация о наличии временной технической невозможности подачи таких заявлений и (или) документов в форме электронных документов незамедлительно с момента ее обнаружения размещается органом регистрации прав на официальном сайте Росреестра с указанием времени возобновления технической возможности подачи таких заявлений и (или) документов в форме электронных документов.</p> <p>Вместе с тем полагаем необходимым отметить, что согласно части 2 статьи 61 Закона № 218-ФЗ порядок представления заявления об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН установлен приказом Росреестра от 30.12.2020 № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (далее – Приказ). В соответствии с Приложением № 2 к Приказу подача заявления об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН и прилагаемых к нему документов только в электронной форме осуществляется органами государственной власти и органами местного самоуправления (пункт 3.1), в то время как для юридических лиц такое заявление представляется по выбору на бумажном носителе при личном обращении в ППК «Роскадастр» или МФЦ, либо в электронной форме, которое направляется в орган регистрации прав соответствующими способами (пункт 2).</p> <p>Таким образом, из буквального содержания вышеприведенных норм, а также статьи 25 Закона № 218-ФЗ следует, что подача юридическими лицами заявлений об исправлении технической ошибки в записях ЕГРН и прилагаемых к нему документов на бумажном носителе в отношении объектов недвижимости, расположенных на территории новых субъектов, не является основанием для</p>

		<p>возврата документов при приеме таких заявлений и прилагаемых к ним документов и отказа в исправлении технической ошибки государственным регистратором прав.</p> <p>Также сообщаем, что кредитно-финансовым организациям доступна электронная форма получения государственной услуги по государственной регистрации прав на жилые помещения, ипотеки жилого помещения и договора о залоге недвижимого имущества (договора об ипотеке) посредством подачи заявления и документов в электронном виде с использованием веб-сервисов Росреестра (сервис прямого доступа к ФГИС ЕГРН) при условии заключения с Росреестром соответствующего соглашения.</p>
39.	Планируется ли подключение и предоставление услуг посредством личного кабинета Росреестра для электронного документооборота для юридических лиц с Росреестром по объектам недвижимости, расположенным на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской области?	<p>Статьей 18 Закона № 218-ФЗ предусмотрена возможность представления в орган регистрации прав заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к ним документов в электронной форме, в том числе посредством подачи заявления и документов в электронном виде с использованием веб-сервисов Росреестра (сервис прямого доступа ФГИС ЕГРН) в случае заключения соответствующего соглашения.</p> <p>Приоритетной задачей ведомства является повышение качества оказания и доступности государственных услуг Росреестра, направленное на совершенствование информационного взаимодействия и создание комфортных условий получения услуг. Процесс подключения и предоставления услуг посредством электронного документооборота для юридических лиц с Росреестром по объектам недвижимости, расположенным на территории Донецкой Народной Республики, Луганской Народной Республики, Запорожской и Херсонской области – поэтапный. Росреестр начал подключение с кредитных организаций.</p>
40.	При использовании сервиса взаимодействия с Росреестром и адаптера электронного взаимодействия наблюдаются сложности: подписание документации невозможно внутри самого адаптера путем использования сертификата УКЭП на съемном носителе (токене), а также путем вложения файлов открепленных подписей формата sig. На текущий момент ПАО КБ «Центр-инвест» наблюдает широкое использование УКЭП на мобильных устройствах, а именно – приложение SmartDeal, приложение Sign.me и приложение Госключ. Таким образом, для полноценного использования адаптера Росреестра у клиента физического лица обязательно должен быть выпущен сертификат УКЭП на съемном носителе, с помощью которого будут подписаны документы. Возможность использования сертификатов, выпущенных в	<p>Требования к усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) установлены статьей 5 Федерального закона от 06.04.2011 № 63-ФЗ «Об электронной подписи». Приказ ФСБ России от 27.12.2011 г. № 795 — устанавливает требования к средствам электронной подписи (СЭП), которые обеспечивают создание и проверку УКЭП.</p> <p>Закон № 63-ФЗ не устанавливает ограничения на использование квалифицированных сертификатов ключей проверки электронных подписей (Сертификат) для подписания электронных документов и создания УКЭП на разных видах устройств, в т.ч. мобильных устройствах или съемных носителях. При реализации технологий использования Сертификатов для создания УКЭП, в том числе при подписании и хранения криптотомиков, такие технологии должны соответствовать требованиям законодательства.</p>

	мобильных устройствах, повысят привлекательность сервисов СВР и АЭВ.	
41.	Возможно ли добавить техническую возможность отправки дополнительных документов через основную заявку для сокращения сроков представления дополнительных документов, а не создавать новую с заполнением заново всех полей заявления	Если дополнительные документы подаются посредством личного кабинета официального сайта Росреестра, то только через новую заявку/пакет, так как это – новое обращение.
42.	<p>Реализация возможности подписания передаточного акта со стороны застройщика и участника долевого строительства УНЭП¹⁴ в целях цифровизации процесса приобретения объекта долевого строительства. В соответствии с частью 6 статьи 16 Закона № 214-ФЗ¹⁵ с 1 марта 2025 г. после передачи объекта ДДУ участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта в рамках заявительного характера застройщик обязан самостоятельно направлять в Росреестр подписанный сторонами передаточный акт. Перед отправкой застройщик переводит его в электронную форму (если акт был подписан на бумажном носителе) и подписывает своей УКЭП. При наличии электронного передаточного акта, подписанного всеми сторонами УКЭП, его перевод в электронный образ не нужен.</p> <p>Таким образом, в настоящее время Росреестр принимает на регистрацию акт только в двух видах:</p> <ul style="list-style-type: none"> - электронный, подписанный УКЭП дольщика и застройщика; - электронный образ скана бумажного акта с физическими подписями, подписанный УКЭП застройщика. <p>При этом, для осуществления подписания акта со стороны дольщика необходим выпуск УКЭП, который в дистанционном формате возможен только:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) при наличии действующего квалифицированного сертификата УКЭП или биометрического заграничного паспорта гражданина РФ и мобильного телефона с поддержкой функции NFC; 2) или при подтвержденной биометрии в Единой биометрической системе. <p>Следовательно, возможности выпуска сертификата УКЭП без личного присутствия существенно ограничены, что, в свою</p>	<p>Электронные подписи делятся на три основных вида по степени юридической значимости и надежности согласно статье 5 Закона № 63-ФЗ:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Простая электронная подпись (ПЭП); 2. Неквалифицированная электронная подпись (НЭП); 3. Квалифицированная электронная подпись (КЭП). <p>Условия использования и признания электронных документов, подписанных электронной подписью, равнозначными документам на бумажном носителе, подписанным собственноручной подписью, регулируется статьями 6,9,11 Закона № 63-ФЗ.</p>

¹⁴ Универсальная неквалифицированная электронная подпись

¹⁵ Федеральный закон 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»

	<p>очередь, препятствует процессу цифровой трансформации сделок с недвижимостью.</p> <p>Согласно исследованию ДомКлик, онлайн-ипотека и последующая онлайн-приемка в 70% случаев недоступна для заемщиков, поскольку требуется минимум 1 визит для выпуска сертификата УКЭП и ознакомления с ним.</p> <p>В этой связи, в целях цифровизации процесса и упрощения клиентского пути просим Росреестр прокомментировать возможность введения процедуры выдачи универсальной неквалифицированной электронной подписи (УНЭП) и разрешения ее использования для подписания актов приема-передачи объектов долевого строительства.</p>	
43.	<p>Сервис «Личный кабинет».</p> <p>Во вкладке «Подача заявлений о внесении изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке из личных кабинетов сторон сделки (2 и более)» имеется возможность добавить объект. При этом подвкладка «Прошу внести изменения (дополнения) в запись об ипотеке» позволяет внести только одну регистрационную запись. У каждого объекта (кадастрового номера) своя регистрационная запись и дата. Как добавить все регистрационные записи? Номер инцидента INCCA0003446718.</p>	<p>На текущий момент в личном кабинете Росреестра по услуге «Подача заявлений о внесении изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке из личных кабинетов сторон сделки (2 и более)» в разделе «Сведения об объекте недвижимости, праве, обременении» в блоке «Прошу внести изменения (дополнения) в запись об ипотеке» отсутствует возможность добавить запись. Вопрос необходимости реализации данной функции, рассматривается в инциденте INCCA0003446718, который передан в Центральный аппарат Росреестра (группа назначения «РР_РПП.НПА»):</p> <p><i>«В ЛК Росреестра в услуге «Подача заявлений о внесении изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке из личных кабинетов сторон сделки (2 и более)» в разделе «Сведения об объекте недвижимости, праве, обременении» в блоке «Описание объекта» есть возможность «Добавить объект недвижимости», в блоке «Прошу внести изменения (дополнения) в запись об ипотеке» нет возможности добавить запись (см. приложенный файл)».</i></p> <p>В соответствии с пунктом 3 Требований к заполнению форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, заявления о внесении сведений в ЕГРН по заявлению заинтересованного лица, о внесении сведений в ЕГРН в уведомительном порядке, заявления о внесении в ЕГРН сведений о земельных участках и о местоположении на них зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, полученных в результате выполнения комплексных кадастровых работ, заявления о внесении изменений в сведения ЕГРН, утвержденных приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 одно заявление заполняется в отношении одного объекта недвижимости и (или) одного действия, осуществляемого органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение</p>

		<p>ЕГРН и предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, составляется и подписывается одним лицом, за исключением случаев, установленных этим пунктом Требований.</p> <p>Исключений, касающихся внесения изменений и дополнений в ЕГРН в части ипотеки не выявлено.</p> <p>Необходимы пояснения в части целесообразности наличия кнопки «Добавить объект недвижимости» по услуге «Подача заявлений о внесении изменений и дополнений в регистрационную запись об ипотеке из личных кабинетов сторон сделки (2 и более)»».</p>
44.	<p>Сервис «Личный кабинет».</p> <p>Внедрение возможности внесения всех объектов недвижимости в одном заявлении при подаче заявлений из личных кабинетов сторон сделки (2 и более) на регистрацию договора об ипотеке (далее – ДИ), или дополнительного соглашения (далее – ДС) к ДИ.</p> <p>На текущий момент при подаче ДИ (или ДС к ДИ) на регистрацию, формируются заявления на то количество объектов недвижимости, сколько объектов в ДИ (как пример – 1 земельный участок и 10 объектов недвижимого имущества), что достаточно сильно увеличивает временные затраты сотрудников на формирование заявлений по всем объектам, являющимся предметом залога в ДИ / ДС к ДИ. При этом не всегда в личном кабинете Росреестра корректно подтягиваются кадастровые №№, а также адреса месторасположения объектов недвижимости, приходится в комментариях вносить пояснения для сотрудников Росреестра (указывать адрес согласно выписке ЕГРН). Также хотим обратить Ваше внимание, что в разделе «Сведения об объекте недвижимости, праве, обременении» некорректно функционирует вкладка «выбрать из Моих объектов».</p> <p>Просим прокомментировать возможность реализации внесения изменений в заявления с 2-мя и более сторонами сделки в личном кабинете Росреестра в целях упрощения заполнения заявлений.</p>	<p>По вопросу возможности добавить объект недвижимости по услуге «Подача заявлений из личных кабинетов сторон сделки (2 и более)» был передан инцидент на группу ЗЛП_ФКП.СпецСистемы INCCA0002854893. При формировании заявления в Личном кабинете правообладателя адрес, отображаемый в поле «Адрес объекта», Личный кабинет получает из справочника ФИАС из ЕС УНСИ. В случае отсутствия или некорректности автоматически проставленного адреса, пользователь может внести его вручную (кнопка «Заполните адрес») или скорректировать через кнопку «Изменить адрес». Проблема использования неактуального справочника ФИАС ЕС УНСИ зафиксирована и рассматривается в рамках инцидента INCCA0003004636.</p> <p>По заявленному в вопросе некорректному функционированию кнопки «Выбрать из Моих объектов» требуются уточнения. Если объект у пользователя в Моих объектах отображается, то вопросов по его выбору при заполнении сведений об объекте в форме заявления не выявлено.</p>
45.	Есть ли возможность добавить в выписки из ЕГРН по зданиям (напр. - многоквартирным жилым домам) графу - дата последнего капитального ремонта (реконструкции)?	Приказ Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 не предусматривает включение в выписку из ЕГРН (например, многоквартирным жилым домам) сведений о дате последнего капитального ремонта или реконструкции.
46.	Когда появится экспликация в выписках из ЕГРН (поэтажные планы уже есть, а экспликация отсутствует)?	Приказ Росреестра от 04.09.2020 № П/0329 не предусматривает включение в выписку из ЕГРН экспликации.
47.	При внесении изменений в запись ЕГРН и заполнении данного заявления на сайте Росреестра, а также при направлении пакетов в Росреестр посредством канала прямого доступа, система	Для проведения анализа необходимо конкретизировать, какой именно расчет государственной пошлины был произведен некорректно.

	<p>Росреестра начисляет некорректный размер госпошлины и, как следствие, госпошлину необходимо платить на общие реквизиты Росреестра (без указания УИН) с дальнейшим предоставлением платежного поручения (по каждому объекту), что противоречит Закону «О государственной регистрации недвижимости» либо оплачивать не полную сумму по выставленному УИН, что также приводит к ошибкам или отказам, т к сальдо между выставленной суммой государственной пошлины и оплаченной суммой не равно нулю. Росреестр обозначил срок устранения ошибки по начислению госпошлины - 01.01.2025, позднее срок был установлен – ориентировочно 3 квартал 2025 года. На текущий момент ошибка не устранена.</p>	
48.	<p>В связи с переходом на электронную подачу документов на регистрацию обременений с 01.03.2025 (для ЮЛ) существуют различная трактовка способов заверения документов, предоставляемых в форме электронных образов (например, кредитный договор, договор ипотеки, которые заключены на бумажном носителе).</p> <p>Формулировки из ФЗ № 218-ФЗ:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ст. 21 ч.9 - заверяются УКЭП лиц, которые подписали документ на бумажном носителе; - ст.21 ч.10 - подписываются УКЭП заявителя; - ст. 21 ч.12 - заверение электронных образов возможно УКЭП кредитной организации или уполномоченного лица кредитной организации. По данному пункту получены разъяснения (файл во вложении) – у органа регистрации прав отсутствует возможность осуществить проверку электронных образов документов, если такие образы будут изготовлены как указано в части 12 статьи 21 Закона № 218-ФЗ. <p>Таким образом, единственным способом заверения электронного образа документа является заверение УКЭП лиц, которые подписали документ на бумажном носителе.</p> <p>Но на момент подачи документа в Росреестр эти лица могут отсутствовать или уже не работать в данной организации.</p>	<p>Договоры, являющиеся основанием для государственной регистрации прав должны быть представлены в форме электронного документа, заверенного УКЭП сторон.</p> <p>Наличие в электронном документе, например, в формате pdf, собственноручных подписей, помимо усиленной квалифицированной электронной подписи, свидетельствует о существовании двух документов – документа, составленного в форме бумажного документа и документа, составленного в форме электронного документа.</p> <p>Вопросы форматов документов также многократно освещались на совещаниях с кредитными организациями.</p>
49.	<p>После внесения изменений в Федеральной закон «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от 13.07.2015 появились существенные ограничения с 01 марта 2025 года для передачи пакетов в Росреестр для юридических лиц и которые не урегулированы в правовых актах. В соответствии с 218-</p>	<p>1. Не ясны причины «невозможности» подписания электронных документов со стороны юридических лиц с множественностью на стороне залогодателей.</p>

	<p>ФЗ (п. 1.6 статьи 18) юридические лица представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов. В этой связи возникает ряд моментов, требующих разъяснения:</p> <p>1. Договор об ипотеке, являющийся обязательным документом для подачи на государственную регистрацию, может быть заключен как с одним Залогодателем, так и с несколькими Залогодателями. Электронных сервисов подписания документов для трех и более сторон нет. В связи с чем, заключение договора об ипотеке между Банком и Залогодателями юридическими лицами, в случае если Залогодателей более одного, возможно только на бумажном носителе. При этом предоставление оригинала такого документа на государственную регистрацию с помощью электронного канала невозможна, так как перевод бумажного договора в электронную копию не принимается регистраторами, и также МФЦ отказывают в приеме таких документов от юридических лиц.</p> <p>2. В договоры об ипотеке, заключенные до 01.07.2014 и действующие на текущий момент, вносятся изменения, которые требуют регистрации таких изменений в запись об ипотеке в Росреестре. На официальном сайте Росреестра реализована возможность подачи документов из двух и более личных кабинетов сторон сделки на внесение изменений в запись об ипотеке только для договоров, заключенных после 01.07.2014, когда изменения вносятся в запись об ипотеке по каждому объекту недвижимости, а не по договору. В связи с чем, с помощью web-формы официального сайта Росреестр сформировать и передать заявление от второй стороны сделки в формате xml для внесения изменений по договорам ипотеки, заключенным до 01.07.2014, не представляется возможным. Передача заявлений на внесение изменений в запись об ипотеке от второй стороны (если залогодателем выступает юридическое лицо) через МФЦ не принимается.</p>
50.	<p>Согласно ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)», в договоре ипотеки обеспечиваемое обязательство должно быть отражено с указанием его суммы (в которую входит описание размера процентных ставок, комиссий, порядка их начисления и сроков уплаты), основания возникновения и срока исполнения. При этом имеется позиция Верховного Суда РФ (Постановление Пленума</p> <p>Позиция по вопросу представления кредитных договоров неоднократно доводилась до сведения участников фокус-групп и в письмах, размещенных в правовой базе «Консультант».</p> <p>Согласно письму Росреестра от 9 апреля 2024 г. N 14-02530/24 в соответствии с пунктом 1 статьи 9 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)" (далее - Закон № 102-ФЗ) в договоре об ипотеке должны</p>

	<p>Верховного Суда РФ от 27.06.2023 №23 «О применении судами правил о залоге вещей»), в соответствии с которой сумму и срок обеспечиваемого обязательства возможно указывать ссылкой на обеспечиваемый договор (указать его реквизиты). Вместе с тем, Росреестр требует дублировать в договоре ипотеки полностью условия обеспечиваемого обязательства, касающиеся суммы и срока, либо указывать пункты обеспечиваемого договора, в которых содержится сумма и срок, и в обоих описанных случаях на практике требуется предоставить обеспечиваемый договор.</p> <p>На наш взгляд:</p> <ul style="list-style-type: none"> - требования излишни, не направлены на обеспечение юридической чистоты сделок и предоставляют регистраторам основания для приостановления/отказа регистрации ипотеки без объективных причин; - с учетом формулировок процентных ставок и комиссий, используемых Банком в обеспечиваемых договорах и множества их вариаций, для Росреестра составляет объективную сложность рассчитать конкретный размер обеспечиваемого обязательства (например, плавающая ставка меняется в зависимости от значения базового индикатора, комиссия зависит от выборки кредита и т.д.), в ЕГРН данная информация не отражается, в связи с чем полное описание порядка начисления процентов и комиссий в договоре ипотеки, либо предоставление кредитного договора в Росреестр не влечет практической ценности; - срок ипотеки может быть отражен в ЕГРН, однако несмотря на указанный срок, Росреестр снимает обременение на основании заявления залогодержателя, а не прим наступлении указанной даты. <p>Таким образом, считаем, что требования ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» и Росреестра нецелесообразны, не соответствуют актуальным тенденциям судебной практики, увеличивают трудозатраты Банка и клиента и усложняют процесс регистрации ипотеки, но практической ценности не несут.</p> <p>В связи с чем предлагаем:</p> <ul style="list-style-type: none"> - в договоре ипотеки описывать обеспечиваемое обязательство только через ссылку на обеспечиваемый договор; - не предоставлять обеспечиваемый договор в Росреестр для регистрации ипотеки.
51.	В соответствии с п. 6 ст. 53 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» №218-ФЗ от

Задача о дополнении форм выписки из ЕГРН об объекте недвижимости, выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах реквизитом

	<p>13.07.2015, если залогодержатель (залогодержатели) заключил договор управления залогом, при государственной регистрации ипотеки в ЕГРН сведения о залогодержателе (залогодержателях) не вносятся, при этом наряду с иными сведениями, предусмотренными настоящей частью, вносятся сведения об Управляющем залогом, выступающем в качестве залогодержателя представляющем интересы всех кредиторов синдиката. Однако в выписках из ЕГРН информация в разделе 4.1. «Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой» отсутствует.</p>	<p>«Сведения об управляющем залогом и о договоре управления залогом, если такой договор заключен для управления ипотекой», не включена в перечень работ по развитию компонентов ФГИС ЕГРН на 2025 год.</p>
52.	<p>Документы, получаемые сторонами сделки при совершении регистрации ДИ, ДС к ДИ.</p> <p>На текущий момент при осуществлении регистрации ДИ, ДС к ДИ, в личный кабинет Росреестра Регистратором направляются только выписки из ЕГРН, в которых указано, что регистрация проведена датой подачи заявления.</p> <p>Просим прокомментировать реализацию возможности формирования документа с подписями 2х сторон сделки в личном кабинете Росреестра для размещения данного документа в эл. досье.</p>	<p>Вопрос не понятен. Полагаем, что ответ аналогичен ответу на вопрос № 37.</p>
53.	<p>При входе в Личный кабинет под ключом, оформленным на представителя юр.лица, и выборе услуги «Пакеты услуг для юридических лиц» для оплаты работы во ФГИС (пакет - количество объектов недвижимости, правообладателей объектов недвижимости 100 шт . - 29 000 руб.) сервис предлагает варианты оплаты как для физического лица:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Онлайн-оплата банковской картой или со счёта мобильного телефона (не подходит для юр.лица); 2) Наличными в банковском отделении. (вопрос-зачем, мы - юр.лицо, более того-банк) <p>При оплате 2 вариантом, денежные средства зачислены на ключ физического лица, который является представителем юр.лица. Перенос денежных средств с баланса физ.лица на баланс юр.лица, невозможен. Таким образом, в данном случае функционал для запроса выписок из ЕГРН от лица залогодателя невозможен.</p> <p>Просим провести проверку корректности работы сервиса для исключения системной ошибки.</p>	<p>Зафиксированы единичные обращения пользователей, касающиеся описанной ситуации, пример – инцидент INCCA0003384540. Согласно логам, УИНы, указанные в обращениях, были сформированы из личных кабинетов физических лиц.</p> <p>Проблема воспроизводится при авторизации пользователя в Личном кабинете Росреестра после завершения предыдущей сессии по таймауту либо при закрытии окна браузера без штатного выхода из личного кабинета. В этих случаях при новой авторизации пользователю не предлагается выбрать учетную запись ЕСИА, вход осуществляется в ранее использовавшийся кабинет. Данное замечание зафиксировано и рассматривается в рамках инцидента INCCA0003394777. Есть вероятность, что пользователи, чья сессия в ЛК Росреестра завершилась или страница была закрыта, могут ошибочно авторизоваться в ЛК ФЛ вместо ЛК ЮЛ и формировать УИН оттуда.</p> <p>При этом, согласно приложению 2 к Приказу № П/0335/24, стоимость на 10 000 операций «Формирование электронного документа, содержащего сведения из ЕГРН» посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН» посредством сервиса «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» ЛК Росреестра одинакова для физических и юридических лиц – 1 740 000 рублей. Учитывая равенство тарифов для ФЛ и ЮЛ, технически возможно перенаправить баланс на личный кабинет представителя ЮЛ.</p>

		<p>Решение о переносе средств из ЛК ФЛ в ЛК ЮЛ принимается ЦА Росреестра по обращению заявителя и фиксируется в виде размещения соответствующего инцидента в ЕСРОО.</p> <p>При возникновении у пользователей утверждений о формировании УИН в ЛК ЮЛ, для дальнейшего анализа проблемы следует предоставить в службу технической поддержки видеозаписи от пользователя. Видеоматериал должен содержать подтверждение факта формирования УИН в ЛК ЮЛ, демонстрацию вкладки с реквизитами, содержащей указанный УИН, а также подтверждение формирования квитанции об оплате по данному УИН, а не платежное поручение. Проверка сформированного документа может быть осуществлена пользователем в личном кабинете на Едином портале государственных и муниципальных услуг по адресу https://www.gosuslugi.ru/pay/quittance, путем ввода УИН и последующего скачивания квитанции по соответствующему начислению.</p>
54.	Существует ли возможность продления действия пакета предоплаченных выписок из ФГИС ЕГРН? (срок действия пакета 1 год, но очень неприятно, когда остается 100 выписок, а возможность израсходовать – отсутствует).	<p>В соответствии с пунктом 4 приказа Росреестра от 13.05.2020 № П/0145 тарифы 1–5, предусмотренные приложением № 2 к Приказу № П/0145, предоставляют возможность получения в течение одного года сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН способом, выбранным в соответствии с порядком предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным на осуществление функций по нормативно-правовому регулированию в сфере ведения ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.</p> <p>В настоящее время обнуление пакетов осуществляется фактически через 1 год и 1 месяц.</p> <p>Также необходимо отметить о размещении в ЛК Росреестра информационного сообщения (раздел «Мой баланс»), содержащего уведомление об ограничении срока действия приобретаемого пакета для использования в сервисе «Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» Официального сайта. Размещение такого информационного сообщения было реализовано 12.09.2024. В настоящее время функциональность продления пакетов применяется к пакетам по КПТ, зонам и границам.</p>
55.	Когда появится услуга - Просмотр сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, без формирования электронного документа? (Данная услуга отражена ПРИКАЗОМ от 28 октября 2024 г. N П/0335/24)	См. ответ на вопрос 3.

56.	Есть ли возможность упрощенного доступа к ФГИС ЕГРН для просмотра сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, без формирования электронного документа?	Для просмотра сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости можно воспользоваться сервисом «Справочная информация по объектом недвижимости в режиме online», размещенным на официальном сайте Росреестра во вкладке «Электронные услуги и сервисы», подвкладке «Сервисы». См. ответ на вопрос 3.
57.	При существующем порядке доступа к услугам ФГИС ЕГРН - с использованием электронных ключей, подтверждением полномочий пользователя и его идентификации с помощью сайта Госуслуги – возможно ли открыть данные о ФИО собственников недвижимости?	Законом № 152-ФЗ "О персональных данных" установлен запрет на передачу персональных данных без согласия субъекта, если иное не предусмотрено законодательством. Сведения, содержащиеся в ЕГРН с персональными данными физического лица - правообладателя, предоставляются только по запросам лиц, указанных в пункте 13 статьи 62, а также в пункте 6 статьи 36.3 Закона № 218-ФЗ. Идентификация заявителя, направляющего запрос через Личный кабинет официального сайта Росреестра посредством Единой системы идентификации и аутентификации, является лишь одним из условий, необходимых для соблюдения требований нормативных правовых актов, касающихся ограничения на предоставление персональных данных о правообладателях.
58.	Разрабатываются ли иные способы подачи документов в электронном виде юридическими лицами?	В 2026 году планируется вывести на ЕПГУ все услуги Росреестра для юридических лиц.
59.	Противоречит ли законодательству вариант направления платежа по реквизитам без указания УИН? (рассматриваем ситуацию, что платеж реквизиты и иные параметры платежа указаны корректно, а платежный документ приобщён к заявлению)	<p>Согласно подпункту 5.2 статьи 333.18 НК плательщики уплачивают государственную пошлину, если иное не установлено НК, в следующие сроки: при обращении за совершением юридически значимых действий, за исключением юридически значимых действий, указанных в подпунктах 1 - 5.1, 5.3 настоящего пункта, до подачи заявлений и (или) документов на совершение таких действий либо в случае, если заявления на совершение таких действий поданы в электронной форме, после подачи указанных заявлений, но до принятия их к рассмотрению.</p> <p>Исходя из буквального прочтения пункта 3 статьи 25 Закона № 218-ФЗ, государственная пошлина за осуществление учетно-регистрационных действий может быть уплачена как до, так и после представления документов в орган регистрации прав.</p> <p>Вместе с тем УИН нужен для точной идентификации платежей, а также для ускорения их обработки, сокращения сроков регистрации за счет исключения времени, затрачиваемого государственным регистратором на поиск необходимого платежа. Оплата по УИН гарантирует, что средства будут зачислены по назначению, и предотвращает ошибки при их обработке.</p> <p>Порядок уплаты государственной пошлины, а также стоимость, реквизиты и образцы платежных документов размещены на официальном сайте Росреестра по ссылке: https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykhslug/kadastrovyy-uchet-i-ili-registratsiya-prav-/stoimost-rekvizity-i-obraztsy-platezhnykh-dokumentov/.</p>

60.	<p>Размеры государственной пошлины выставляемых Росреестром за электронную регистрацию внесения изменений в ЕГРН по ипотеке не соответствуют НК...</p>	<p>Проблема расчета государственной пошлины в соответствии с пунктом 2 статьи 333.18 НК РФ при осуществлении регистрационного действия: внесение изменений в записи реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН (УРД 659411111131) в случае обращения двух и более заявителей рассматривается Росреестром и проводятся мероприятия по доработке. Ориентировочный срок устранения – III квартал 2025 г.</p> <p>Указанные в качестве примера обращения № КУВД-001/2025-37273955, ВС-2025-07-10-250178, КУВД-001/2025-37273960, ВС-2025-07-10-250205 это обращения по внесению изменений в записи реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости (УРД 659411111131) размер государственной пошлины для юридических лиц - 1200 (одна тысяча двести) рублей. Отдельные проблемы формирования государственной пошлины за внесение изменений в записи ЕГРН о правах, об ограничениях прав и обременениях недвижимого имущества в настоящее время рассматриваются Росреестром с целью осуществления доработки ФГИС ЕГРН.</p>
61.	<p>Ситуация: специализированным застройщиком в рамках действия Федерального закона 214-ФЗ ведется строительство нескольких этапов объекта строительства на одном земельном участке, который предварительно не был размежеван под каждый этап строительства. Перед получением разрешения на ввод в эксплуатацию каждого отдельного этапа строительства специализированный застройщик осуществляет межевание земельного участка с присвоением земельному участку по вводимому в эксплуатацию этапу строительства отдельного кадастрового номера.</p> <p>Вопросы:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1. Требуется ли внесение изменений в договоры долевого участия в части изменения кадастрового номера и площади земельного участка после осуществления процедуры межевания земельного участка и присвоения земельному участку по вводимому в эксплуатацию этапу строительства отдельного кадастрового номера? 2. Будет ли являться отсутствие изменений в договоры долевого участия в части изменения кадастрового номера и площади земельного участка после осуществления процедуры межевания земельного участка и присвоения земельному участку по вводимому в эксплуатацию этапу строительства отдельного кадастрового номера основанием для отказа в регистрации права собственности на приобретенные дольщиками помещения (жилые, нежилые) после ввода объекта в эксплуатацию? 	<p>Вопросы заключения договоров участия в долевом строительстве и изменения таких договоров относятся к компетенции Минстроя России. Если в договор участия в долевом строительстве не внесены изменения, указанные в пункте 1 вопроса, полагаем, это не является основанием для приостановления и отказа в государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства, являющийся предметом такого договора.</p>

