

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 29 марта 2024 г. N 14-2788-ТГ/24**

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе [ответы/рекомендации](#) на поступившие вопросы методического характера в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Госкомрегистра, Севреестра необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ПРОМОВА

Приложение

N П/П	Наименование территориального органа Росреестра	Реквизиты направленного ТО письма	Вопрос территориального органа Росреестра	Ответ Центрального аппарата Росреестра
1	Управление Росреестра по Санкт-Петербургу	от 31.01.2024 N Исх/03-00061 @	Необходимо ли при государственной регистрации права собственности Участника <1> на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки на такой объект одновременно вносить изменения в закладную (в том числе электронную), которой удостоверены права	В соответствии со статьей 77.2 Закона N 102-ФЗ <3>: права требования Участника, приобретенные полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом, находящегося в залоге у лица, предоставившего кредит или заем, с момента государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в ЕГРН <4>; условие о возникновении залога прав требования Участника должно содержаться в ДДУ;

			<p>залогодержателя в отношении прав требования, зарегистрированных на основании ДДУ <2>, заключенного с использованием кредитных или заемных средств?</p>	<p>если права залогодержателя по договору залога прав требования Участника удостоверяются закладной, в этой закладной указываются реквизиты залогового счета в случае заключения договора залога прав по договору банковского счета;</p> <p>государственная регистрация возникающего в соответствии со статьей 77.2 Закона N 102-ФЗ залога прав требования Участника осуществляется одновременно с государственной регистрацией ДДУ по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Законом N 218-ФЗ <5>;</p> <p>при государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства происходит замена залога прав требования Участника на залог объекта долевого строительства и такой объект поступает в залог залогодержателю прав требования Участника по ДДУ; государственная регистрация ипотеки в указанном случае осуществляется одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника;</p> <p>при государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки такого объекта в случае, указанном в пункте 5 статьи 77.2 Закона N 102-ФЗ, орган регистрации прав уведомляет об этом залогодержателя не позднее рабочего дня, следующего за днем государственной регистрации ипотеки объекта долевого строительства, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав;</p> <p>при внесении изменений в закладную в связи с заменой залога прав требования Участника на ипотеку</p>
--	--	--	---	--

объекта долевого строительства в закладной указывается рыночная стоимость объекта долевого строительства, определенная оценщиком, либо кадастровая стоимость объекта долевого строительства.

В пунктах 5, 6 статьи 77.2 Закона N 102-ФЗ указано о государственной регистрации ипотеки в отношении объекта долевого строительства.

При этом внесение в ЕГРН записей о государственной регистрации ипотеки, в том числе при государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства, осуществляется в порядке, установленном [Порядком](#) ведения ЕГРН [<6>](#), в том числе его [пунктом 174](#), согласно которому при наличии в Реестре прав [<7>](#) записей об ипотеке прав требования Участника на объект долевого строительства, возникшей в силу закона или на основании договора об ипотеке, со статусом "актуальные" записи об ипотеке переносятся в запись о вещном праве на указанный объект недвижимости, при этом в записи об ограничении (обременении) дополнительно указываются:

в отношении предмета ипотеки - сведения об объекте долевого строительства;

номер государственной регистрации ипотеки права требования Участника и дата ее государственной регистрации.

В этой связи обращаем внимание на то, что: при государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства, если в отношении такого объекта зарегистрирован залог права требования в пользу залогодержателя на основании ДДУ, заключенного с использованием кредитных или заемных средств, не регистрируется "новая" ипотека, а осуществляется

				<p>перенос записи об ипотеке в запись о вещном праве на данный объект (в порядке, установленном пунктом 174 Порядка ведения ЕГРН);</p> <p>сведения о выданной закладной (в том числе электронной) в перенесенной регистрационной записи об ипотеке остаются неизменными (см. пункт 148 Порядка ведения ЕГРН);</p> <p>действующими нормативными правовыми актами, в том числе Законом N 102-ФЗ, Законом N 218-ФЗ, Порядком ведения ЕГРН, не установлено требование об одновременном (вместе с государственной регистрацией права собственности Участника на объект долевого строительства, переносом регистрационной записи об ипотеке права требования) внесении в закладную (документарную либо электронную) изменений;</p> <p>учитывая абзац первый пункта 8 статьи 13, пункт 1 статьи 13.4, абзац шестой пункта 2 статьи 23 Закона N 102-ФЗ (и исключения, установленные этим абзацем), изменения в закладную (документарную или электронную), в том числе указанные в пункте 7 статьи 77.2 Закона N 102-ФЗ, могут быть внесены залогодержателем и залогодателем (Участником) после государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства и переноса записи об ипотеке, например, путем составления соглашения об изменении содержания закладной и предоставления такого соглашения в орган регистрации прав для осуществления действий, предусмотренных Законом N 102-ФЗ.</p>
2	Управление Росреестра по Брянской области	от 30.01.2024 N 2.1-37/0568-24	Если ранее в соответствии с законодательством для строительства объекта	В соответствии частью 11 статьи 24 Закона N 218-ФЗ: если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением

			<p>недвижимости требовалось получение разрешения на строительство, а на момент обращения за осуществлением учетно-регистрационных действий в отношении этого объекта действующее законодательство относит данный объект к таким, для строительства которых разрешение на строительство не требуется, необходимо ли предоставление для государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такой объект разрешение на строительство и указание сведений о данном разрешении в техническом плане?</p>	<p>единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона N 218-ФЗ разрешений и (или) проектной документации (в том числе в случае изменения характеристик сооружения в результате капитального ремонта), соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости;</p> <p>в отношении созданного объекта недвижимости или не завершено строительство объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, обладателем сервитута, публичного сервитута, в границах которых находится такой объект недвижимости, а в отношении бесхозяйного объекта недвижимости - органом местного самоуправления муниципального образования, на территории которого находится такой объект недвижимости, лицами, обязанными в соответствии с законом осуществлять эксплуатацию линейных объектов (в том числе при отсутствии или утрате проектной документации в отношении бесхозяйного объекта недвижимости);</p> <p>в отношении сооружения, характеристики которого изменены в связи с осуществлением его капитального ремонта, декларация составляется и заверяется правообладателем такого сооружения;</p> <p>указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью;</p> <p>ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.</p>
--	--	--	---	--

			<p>Закон N 218-ФЗ применяется к правоотношениям, возникшим после дня его вступления в силу. К правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу Закона N 218-ФЗ, применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после дня его вступления в силу (часть 5 статьи 72 Закона N 218-ФЗ).</p> <p>Учитывая изложенное:</p> <p>положения части 11 статьи 24 Закона N 218-ФЗ применяются в случае, если на момент осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 - 10 статьи 24 Закона N 218-ФЗ разрешений и (или) проектной документации;</p> <p>если на момент начала строительства объекта недвижимости законодательством Российской Федерации не предусматривалась выдача разрешения на строительство, если иное не предусмотрено законодательством Российской Федерации, включение разрешения на строительство в технический план, подготовленный в отношении такого объекта недвижимости, также не требуется.</p>
--	--	--	---

<1> Участник долевого строительства.

<2> Договор участия в долевом строительстве.

<3> Федеральный [закон](#) от 16.07.1998 N 102-ФЗ "Об ипотеке (залоге недвижимости)".

<4> Единый государственный реестр недвижимости.

<5> Федеральный [закон](#) от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

<6> [Порядок](#) ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514.

<7> Реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости.
