|  |  |  |  |  |  |
| --- | --- | --- | --- | --- | --- |
| **№ 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 № Исх/03-00061@ | Необходимо ли при государственной регистрации права собственности Участника[[1]](#footnote-1) на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки на такой объект одновременно вносить изменения в закладную (в том числе электронную), которой удостоверены права залогодержателя в отношении прав требования, зарегистрированных на основании ДДУ[[2]](#footnote-2), заключенного с использованием кредитных или заемных средств? | В соответствии со статьей 77.2 Закона № 102-ФЗ[[3]](#footnote-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, находятся в залоге у лица, предоставившего кредит или заем, с момента государственной регистрации залога прав требования Участника долевого строительства в ЕГРН[[4]](#footnote-4);  условие о возникновении залога прав требования Участника должно содержаться в ДДУ;  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;  государственная регистрация возникающего в соответствии со статьей 77.2 Закона № 102-ФЗ залога прав требования Участника осуществляется одновременно с государственной регистрацией ДДУ по правилам регистрации ипотеки в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ[[5]](#footnote-5);  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;  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 № 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;  при внесении изменений в закладную в связи с заменой залога прав требования Участника на ипотеку 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 № 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]](#footnote-6), в том числе его пунктом 174, согласно которому при наличии в Реестре прав[[7]](#footnote-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 перенос записи об ипотеке в запись о вещном праве на данный объект (в порядке, установленном пунктом 174 Порядка ведения ЕГРН);  сведения о выданной закладной (в том числе электронной) в перенесенной регистрационной записи об ипотеке остаются неизменными (см. пункт 148 Порядка ведения ЕГРН);  действующими нормативными правовыми актами, в том числе Законом № 102-ФЗ, Законом № 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;  учитывая абзац первый пункта 8 статьи 13, пункт 1 статьи 13.4, абзац шестой пункта 2 статьи 23 Закона № 102-ФЗ (и исключения, установленные этим абзацем), изменения в закладную (документарную или электронную), в том числе указанные в пункте 7 статьи 77.2 Закона № 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 № 102-ФЗ. | |
| **2** | Управление Росреестра по Брянской области | от 30.01.2024 № 2.1-37/0568-24 | Если ранее в соответствии с законодательством для строительства объекта 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? | | В соответствии частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ:  если 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 № 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;  в отношении созданного объекта недвижимости или не завершенного строительством 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);  в отношении сооружения, характеристики которого изменены в связи с осуществлением его капитального ремонта, декларация составляется и заверяется правообладателем такого сооружения;  указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью;  ответственность за достоверность указанных в декларации об объекте недвижимости сведений несет лицо, составившее и заверившее такую декларацию.  Закон № 218-ФЗ применяется к правоотношениям, возникшим после дня его вступления в силу. К правоотношениям, возникшим до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ, применяется к тем правам и обязательствам, которые возникнут после дня его вступления в силу (часть 5 статьи 72 Закона № 218-ФЗ).  Учитывая изложенное:  положения части 11 статьи 24 Закона № 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 № 218-ФЗ разрешений и (или) проектной документации;  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. |

1. Участник долевого строительства. [↑](#footnote-ref-1)
2. Договор участия в долевом строительстве. [↑](#footnote-ref-2)
3. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)». [↑](#footnote-ref-3)
4. Единый государственный реестр недвижимости. [↑](#footnote-ref-4)
5. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». [↑](#footnote-ref-5)
6. Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 07.12.2023 № П/0514. [↑](#footnote-ref-6)
7. Реестр прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества Единого государственного реестра недвижимости. [↑](#footnote-ref-7)