

Ответы на вопросы профессионального по итогам совещания с участием территориальных органов Росреестра и юридических лиц у заместителя руководителя Росреестра Смирнова М.С., состоявшегося 12.02.2025.

№ п/п	Вопрос	Ответ
1.	Возможно ли возложить оплату госпошлины за регистрацию права собственности по заявлению застройщика на участника долевого строительства	Исходя из положений статьи 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 214-ФЗ), застройщик является представителем участника долевого строительства в силу закона, поскольку осуществляет действия по представлению документов на государственную регистрацию прав без оформления доверенности.
	Порядок уплаты государственной пошлины при регистрации права собственности участников долевого строительства при подаче заявления застройщиком.	Учитывая изложенное, а также принимая во внимание письмо Минфина России от 21.07.2022 № 03-05-04-03/70472, полагаем, что государственная пошлина может быть оплачена как застройщиком (с указанием в назначении платежа, что государственная пошлина оплачивается за государственную регистрацию права собственности участника долевого строительства), так и участником долевого строительства.
	Кто должен оплачивать государственную пошлину за осуществление государственной регистрации права собственности участника долевого строительства: застройщик или участник долевого строительства?	В отношении заключаемых в настоящее время договоров участия в долевом строительстве указанный вопрос может быть урегулирован застройщиком и участником долевого строительства непосредственно в договоре участия в долевом строительстве либо отдельным соглашением.
	В случае если участник долевого строительства отказывается оплачивать госпошлину, может ли застройщик требовать возмещения затрат застройщика на оплату госпошлины с участника долевого строительства? (например: иск к дольщику о взыскании неосновательного сбережения или государство предоставит какие-либо вычеты или льготы?)	Вопрос оплаты государственной пошлины может быть также урегулирован при передаче объекта долевого строительства. В случае, если в соответствии со статьей 25 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) заявление о государственной регистрации права было возвращено без рассмотрения, застройщик обязан предпринять меры по устранению причин возврата документов.
	Есть ли обязанность у застройщика оплачивать госпошлину за участника долевого строительства при подаче заявления в течение 30 рабочих дней?	
	На застройщика возложили обязанность по регистрации права за дольщика, но ни где не указано про то, как и кем оплачивается госпошлина в этом случае. По законодательству госпошлина оплачивается тем лицом на кого регистрируется право, тогда получается, что застройщик подает заявление о регистрации права за	

	<p>участника долевого строительства, по УИН формируется госпошлина и участник долевого строительства обязан оплатить эту госпошлину. Как в этом случае заставить участника долевого строительства заплатить госпошлину?</p>	
	<p>Застройщик вроде и не против подать документы на регистрацию права за участником долевого строительства, он даже подал заявление о регистрации права, но участник долевого строительства не уплачивает сформированную по УИН госпошлину, документы возвращаются без рассмотрения. В этом случае обязанность застройщика будет считаться исполненной или придется подавать документы о регистрации несколько раз, пока участник долевого строительства не уплатит госпошлину?</p>	
	<p>Вправе ли застройщик предусмотреть сумму госпошлины за регистрацию права в цене объекта долевого строительства при заключении договора долевого строительства?</p>	
	<p>При подаче заявления застройщиком и самостоятельной оплате госпошлины за участника долевого строительства, что необходимо указывать в п/п – регистрация права собственности застройщик за Иванова ИИ? 4000?</p>	
2.	<p>Оплачивается ли государственная пошлина за внесение в ЕГРН сведений о переустройстве (перепланировке) помещения в случае подачи органом местного самоуправления и в случае подачи собственником объекта недвижимости?</p>	<p>С учетом положений части 2 статьи 8, пункта 6 части 5 статьи 14, пунктов 4 и 4.6 части 2 статьи 15 Закон № 218-ФЗ при осуществлении государственного кадастрового учета в связи с изменением основных сведений о перепланированном помещении по соответствующему заявлению уполномоченного органа (направленному в орган регистрации прав в соответствии с частью 1.10 статьи 19 Закона № 218-ФЗ) или собственника объекта подлежит уплате государственная пошлина:</p>

		<p>за государственный кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости, предусмотренная подпунктом 22.3 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации (далее - НК РФ);</p> <p>за государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в связи с образованием новых помещений, предусмотренная подпунктом 22.4 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ.</p>
3.	<p>Требуется ли оплата государственной пошлины при поэтапном вводе многоквартирного дома (далее – МКД) в эксплуатацию, если при втором этапе подается заявление на учет изменений в здании (МКД) и заявление о постановке всех помещений второго этапа?</p>	<p>За государственный кадастровый учет в связи с изменением сведений об объекте недвижимости (здании МКД) уплачивается государственная пошлина, предусмотренная подпунктом 22.3 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ.</p> <p>За государственный кадастровый учет всех помещений, расположенных в здании МКД, сведения о котором содержатся в ЕГРН (если такие помещения не были учтены при осуществлении государственного кадастрового учета здания МКД, в котором они расположены) государственная пошлина уплачивается в размере, предусмотренном подпунктом 22.2 пункта 1 статьи 333.33 НК РФ, в отношении каждого такого помещения (абзац первый пункта 2 статьи 333.34-1 НК РФ).</p> <p>Вопрос дополнительно прорабатывается с Минфином России.</p>
4.	<p>Каким образом производится расчет размера государственных пошлин по новым правилам? Возможно ли предусмотреть дополнительную ссылку на актуальный расчет, например, предусмотреть «калькулятор госпошлины»?</p>	<p>Калькулятор госпошлины размещен на официальном сайте Росреестра ссылка: https://rosreestr.gov.ru/eservices/services/calculator-state-duty/.</p>
5.	<p>При переходе права собственности на долю в праве на объект недвижимости (доля составляет 1/236), программой была насчитана государственная пошлина в размере 250 000 рублей, так как программа считает госпошлину от кадастровой стоимости всего объекта недвижимости. Как следует поступить в данной ситуации?</p>	<p>Принимая во внимание, что в силу статьи 34.2 НК РФ представление письменных разъяснений налоговым органам, налогоплательщикам, ответственным участникам консолидированной группы налогоплательщиков, плательщикам сборов и налоговым агентам по вопросам применения законодательства Российской Федерации о налогах и сборах отнесено к полномочиям Минфина России, запрошена позиция Минфина России по указанному вопросу.</p> <p>Одновременно сообщаем, что вопрос взимания государственной пошлины за государственную регистрацию доли в праве общей долевой собственности на объект недвижимости пропорционально кадастровой стоимости части такого объекта недвижимости, соответствующей размеру доли в праве общей долевой</p>

		<p>собственности, рассматривается Росреестром в рамках проекта поправок к проекту федерального закона № 506452-8 «О внесении изменений в статью 333.33 части второй Налогового кодекса Российской Федерации».</p>
<p>б.</p>	<p>При регистрации права собственности с одновременной регистрацией ипотеки (в случае, если кредитным договором предусмотрена закладная), какие требования будут к подаче закладной? Банк должен будет направлять электронную закладную в депозитарий, а застройщик электронные файлы по закладной дополнительно для Росреестра?</p> <hr/> <p>Каким образом будут регистрироваться ипотечные сделки, если для регистрации таковых помимо заявления и акта приема-передачи необходимы документы банка (закладная и пр).? Застройщик может не иметь информации о том, что клиент выплатил ипотеку, например.</p>	<p>При наличии в ЕГРН записи об ипотеке прав требования участника долевого строительства на объект долевого строительства, возникшей в силу закона или на основании договора об ипотеке, запись об ипотеке «переносится» в раздел ЕГРН, открытый на объект долевого строительства одновременно с государственной регистрацией вещного права на него. Представлять заявление о государственной регистрации ипотеки в данном случае не требуется.</p> <p>То есть, если речь идет о договорах участия в долевом строительстве, заключенных с использованием кредитных средств, то при государственной регистрации права собственности участников долевого строительства на объекты недвижимости, являющиеся предметом таких договоров, одновременно с государственной регистрацией такого права: соответствующие регистрационные записи о залоге права требования по договору участия в долевом строительстве в пользу банка погашаются; регистрируется ипотека в пользу банка в отношении созданных объектов недвижимости, являющихся предметом договора участия в долевом строительстве.</p> <p>Изменение условий документарной закладной регулируется статьей 13.1 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон № 102-ФЗ), выдача электронной закладной - статьей 13.3 Закона № 102-ФЗ, внесение изменений в электронную закладную –статьей 13.4 Закона № 102-ФЗ.</p> <p>С соответствующим заявлением (о внесении изменений в ЕГРН в связи с изменением условий закладной либо о выдаче закладной) совместно обращаются залогодатель (участник долевого строительства, а не застройщик) и залогодержатель (банк).</p> <p>В соответствии с пунктом 1.2 статьи 13.1 Закона № 102-ФЗ при государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства и государственной регистрации ипотеки в соответствии с пунктом 5 статьи 77.2 Закона № 102-ФЗ внесение изменений в документарную закладную в соответствии со статьей 13.1 Закона № 102-ФЗ осуществляется на основании заявления владельца документарной закладной (то есть банка применительно к вопросу), а не застройщика.</p>

		<p>Закон № 214-ФЗ, в том числе с учетом изменений, вступающих в силу с 01.03.2025, иного регулирования в части выдачи закладных не предусматривает.</p>
7.	<p>Возможно ли будет подать на регистрацию акт приема-передачи, подписанный на бумаге, переведенный в формат PDF и заверенный подписью застройщика (т.к. для подачи документов, подписанных ЭЦП нам будет некоторых дольщикам сложно уговорить сделать ЭЦП (уклоняются от регистрации по тем или иным причинам) и, как следствие, документы не поданы, застройщиком обязательства не исполнены).</p>	<p>Федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 487-ФЗ) установлено, что после передачи застройщиком в соответствии со статьей 8 Закона № 214-ФЗ объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.</p> <p>В таком случае застройщик осуществляет перевод передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверяет его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Электронный образ передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.</p>
8.	<p>По закону вся регистрация происходит в эл. виде и застройщик должен направить зарегистрированные документы на почту участнику долевого строительства. Что делать в том случае, если у участника долевого строительства нет электронной почты (такие случаи встречаются при покупке квартиры глубоко пожилыми людьми). В данном случае, как застройщик исполнит свои обязательства, что бы не было претензий, как со стороны клиента, так и со стороны закона.</p>	<p>После государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства обязан передать собственнику выданную в целях удостоверения проведения государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства выписку из ЕГРН.</p> <p>В случае если у участника долевого строительства отсутствует электронная почта полагаем, что выписка из ЕГРН может быть направлена застройщиком посредством иных средств связи.</p>

9.	<p>Участник долевого строительства может самостоятельно зарегистрировать свое право? Может ли участник долевого строительства самостоятельно сдать документы на регистрацию ранее застройщика до истечения указанного срока (30 рабочих дней)?</p>	<p>В случае подачи участником долевого строительства документов для осуществления государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства, основания для возврата документов без рассмотрения и для приостановления осуществления государственной регистрации прав по статьям 25, 26 Закона № 218-ФЗ отсутствуют.</p>
	<p>Застройщик в течение 30 рабочих дней должен направить заявление о регистрации собственности в Росреестр после подписания акта приема-передачи. Если участник долевого строительства решил по каким-то причинам самостоятельно подать документы на регистрацию права собственности через МФЦ или в электронном виде, будет ли ему отказано в данной услуге?</p>	
10.	<p>Возможно ли застройщику подать свое заявление о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в электронном виде, а участнику долевого строительства донести дополнительными документами свое заявление и договор участия в долевом строительстве, оформленный на бумажном носителе?</p>	<p>С 01.03.2025 заявления о государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве и прилагаемые к ним документы направляются в орган регистрации прав только в форме электронных документов и (или) электронных образов документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ.</p>
11.	<p>Может застройщик подать документы на государственную регистрацию права участника долевого строительства при условии, что госпошлина будет оплачена участником долевого строительства самостоятельно?</p>	<p>Может.</p>
12.	<p>В законе есть обязанность застройщика в течение 30 рабочих дней направить заявление о регистрации собственности в Росреестр после подписания акта приема-передачи участником долевого строительства. Будет ли исполнено требование закона, если застройщик в установленный законом срок подаст заявление о</p>	<p>Законом № 487-ФЗ установлено, что после передачи застройщиком в соответствии со статьей 8 Закона № 214-ФЗ объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление</p>

	регистрации собственности, но фактическая регистрация не состоится?	о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.
13.	Есть ли ответственность у застройщика, если заявление на регистрацию права собственности не будет подано в течение 30 рабочих дней?	<p>Действующим законодательством не установлена ответственность застройщика за непредставление в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в течение 30 рабочих дней.</p> <p>Вместе с тем вопрос установления ответственности в рассматриваемом случае в настоящее время является актуальным и прорабатывается в рамках законопроектной деятельности.</p>
14.	<p>Пункт 6 ст. 16 Закона № 214-ФЗ: После передачи застройщиком в соответствии со статьей 8 Закона № 214-ФЗ объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления государственного кадастрового учета такого объекта застройщик в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства обязан направить в орган регистрации прав заявление о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.</p> <p>Вопрос 1: означает ли формулировка пункта, что после подписания акта приема-передачи участник долевого строительства лишается права на самостоятельное обращение в органы регистрации с заявлением о государственной регистрации своего права, а безусловная обязанность обращения с заявлением возлагается на застройщика?</p> <p>Вопрос 2: правильно ли понимаем, что в данном случае госпошлина за регистрацию права составит 4000 руб.. как для физического лица, а не 44000 руб. как для юридического лица?</p>	<p>1. Действующим законодательством не установлена ответственность застройщика за непредставление в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект в течение 30 рабочих дней.</p> <p>Вместе с тем вопрос установления ответственности в рассматриваемом случае в настоящее время является актуальным и прорабатывается в рамках законопроектной деятельности. В этой связи полагаем, что участник долевого строительства вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации права собственности.</p> <p>2. Правильно</p>

15.	<p>Статья 3 Федерального закона от 25.10.2001 № 137-ФЗ «О введении в действие Земельного кодекса Российской Федерации» дополнена пунктом 7.1 следующего содержания: В случае, если у гражданина или юридического лица, являющихся собственниками зданий, сооружений (помещений и (или) машино-мест в зданиях, сооружениях), отсутствуют предусмотренные Земельным кодексом Российской Федерации права на земельные участки, находящиеся в государственной или муниципальной собственности, на которых расположены такие здания, сооружения, указанные лица обязаны приобрести такие земельные участки в собственность или в аренду в соответствии с Земельным кодексом Российской Федерации, за исключением случаев, если для возникновения прав на такие земельные участки предоставление земельных участков не требуется.</p> <p>Планируется ли приостановление государственной регистрации сделок, в т.ч. залоговых в отношении зданий/сооружений, расположенных на земельных участках, в отношении которых не выполнена обязанность по оформлению земельно-правовых отношений?</p>	Нет
16.	<p>Часть 1.6 ст. 18 Закона № 218-ФЗ: 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 порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, за исключением случаев, если стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой подлежит государственной регистрации право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые предоставляются только в форме электронных документов).</p>	Да

	<p>Вопрос: означает ли формулировка пункта сохранение за застройщиком права подавать документы на регистрацию договоров купли-продажи в бумажном виде, в случае, если покупателем объекта является физическое лицо?</p>	
17.	<p>Если участником долевого строительства является иностранный гражданин, который не может выпустить электронную подпись и подписать договор участия в долевом строительстве в электронном виде, как осуществить регистрацию в электронном виде в данном случае?</p>	<p>Регистрация в электронном виде возможна только при наличии УКЭП. Обращаем внимание, что иностранный гражданин имеет право получить электронную подпись в аккредитованном удостоверяющем центре для дистанционного взаимодействия с государственными органами и другими участниками электронного документооборота, при наличии следующих документов: паспорт, СНИЛС и ИНН.</p>
18.	<p>Застройщик в срок не позднее 30 рабочих дней со дня подписания акта приема-передачи по договору участия в долевом строительстве обязан направить заявление на регистрацию права собственности участника долевого строительства. Данные изменения коснутся только тех. договоров по которым акт будет подписан с 01.03.2025 или данная норма относится к МКД, которые поставлены на государственный кадастровый учет после 01.03.2025?</p>	<p>Положения Закона № 487-ФЗ в части необходимости представления заявления государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в орган регистрации прав в срок не позднее тридцати рабочих дней со дня подписания передаточного акта, одностороннего акта или иного документа о передаче объекта долевого строительства с участником долевого строительства не поставлены в зависимость от даты ввода многоквартирного дома в эксплуатацию и постановки его на государственный кадастровый учет.</p>
19.	<p>Вопрос по частям 1.6 и 1.7 статьи 18 Закона № 218-ФЗ. Из части 1.6 статьи 18 Закона № 218-ФЗ следует, что договоры участия в долевом строительстве представляются только в электронном виде. Далее, часть 1.7 начинается со слов «В случаях, установленных федеральным законом» договор участия в долевом строительстве подается в электронном виде. Таким образом не ясно, вводится ли запрет на подачу всех договоров участия в долевом строительстве в бумажном виде? Относятся ли указанные выше положения к заявлениям о государственной регистрации дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве?</p>	<p>Положения Закона № 487-ФЗ в части необходимости представления заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в орган регистрации прав только в форме электронных документов, также распространяются на случаи государственной регистрации дополнительных соглашений к договорам участия в долевом строительстве, соглашений о расторжении договоров участия в долевом строительстве. Вместе с тем соглашение (договор) об уступке прав требований по договору участия в долевом строительстве может быть представлено в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе, в случае если одной из сторон такой сделки является физическое лицо.</p>

<p>20. С 01.03.2025 вступает в силу Закон № 487-ФЗ, которым дополнены основания приостановления учетно-регистрационных действий (часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ дополнена пунктами 21.1 и 21.2):</p> <p>21.1 в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка;</p> <p>21.2 в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства.</p> <p>Будут ли подлежать приостановлению учетно-регистрационные действия в случае представления в орган регистрации прав свидетельств о праве на наследство в отношении земельных участков, объектов капитального строительства, если сведения о местоположении границ земельных участков в ЕГРН отсутствуют?</p>	<p>В случае представления в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации права на земельные участки, сведения о местоположении границ которых в ЕГРН отсутствуют, на основании свидетельства о праве на наследство, оснований для приостановления осуществления регистрационных действий в соответствии с пунктом 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не имеется, поскольку в данном случае права возникают не на основании договора.</p> <p>При этом, в случае представления в орган регистрации прав заявлений о государственной регистрации прав на основании свидетельства о праве на наследство в отношении зданий, сооружений, объектов незавершенного строительства, расположенных на земельных участках, сведения о местоположении границ которых в ЕГРН отсутствуют, осуществление государственной регистрации приостанавливается в силу пункта 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p>
--	---

	<p>С 01.03.2025 предусмотрено, что государственная регистрация прав на здание возможно только при наличии в ЕГРН сведений о границах земельного участка на котором оно расположено.</p> <p>Распространяется ли это основание при государственной регистрации прав в порядке наследования на такие объекты недвижимости?</p>	
21.	<p>Какой порядок постановки на кадастровый учет МКД, в случае если часть квартир не продана? Данные квартиры ставятся на кадастровый учет без регистрации права собственности либо же право собственности необходимо регистрировать на застройщика?</p>	<p>Согласно части 7 статьи 16 Закона № 214-ФЗ с 01.03.2025 застройщик будет обязан в срок не позднее шести месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета МКД и (или) иного объекта недвижимости направлять в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на входящие в состав данных МКД и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машино-места, создание которых осуществлялось без привлечения средств участников долевого строительства (в отношении которых отсутствуют заключенные ДДУ) и иных лиц.</p> <p>Таким образом, сначала в отношении «непроданных» помещений (например, квартир) осуществляется (и будет осуществляться) государственный кадастровый учет, а впоследствии – государственная регистрация прав на них.</p>
22.	<p>Будет ли реализована процедура постановки на учет МКД и всех помещений, находящихся в нем, с учетом того, что земельный участок, на котором осуществлялось строительство, был оформлен в качестве залогового имущества банку, осуществляющему проектное финансирование строительства? Необходимо разъяснить, при постановке на кадастровый учет и НЕ погашения застройщиком кредитной линии банку, переходит ли залог автоматически на не проданные помещения и остается ли в залоге у банка земельный участок?</p>	<p>Согласно части 7 статьи 16 Закона № 214-ФЗ с 01.03.2025 застройщик будет обязан в срок не позднее шести месяцев с даты осуществления государственного кадастрового учета МКД и (или) иного объекта недвижимости направлять в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности на входящие в состав данных МКД и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства помещения и машино-места, создание которых осуществлялось без привлечения средств участников долевого строительства (в отношении которых отсутствуют заключенные договоры участия в долевом строительстве) и иных лиц.</p> <p>Таким образом, сначала в отношении «непроданных» помещений (например, квартир) осуществляется (и будет осуществляться) государственный кадастровый учет, а впоследствии – государственная регистрация прав на них.</p> <p>Учитывая положения частей 8, 9 статьи 15.4, части 8.1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, при государственной регистрации права собственности:</p>

		<p>участника долевого строительства на объект долевого строительства вместе с регистрацией такого права не регистрируется (не переносится) ипотека, зарегистрированная в отношении земельного участка на основании договора об ипотеке, заключенного между застройщиком и банком (если строительство (создание) соответствующего объекта недвижимости, в котором находится объект долевого строительства, осуществлялось за счет средств кредита) (далее – Договор об ипотеке);</p> <p>на «непроданные» помещения одновременно с правом собственности застройщика регистрируется (переносится) вышеуказанная ипотека в пользу банка;</p> <p>регистрационная запись об ипотеке в отношении земельного участка (права аренды/субаренды земельного участка) в пользу банка на основании Договора об ипотеке погашается без заявления о погашении регистрационной записи об ипотеке одновременно с государственным кадастровым учетом МКД, построенного (созданного) с привлечением денежных средств участников долевого строительства (обращаем внимание на то, что такая запись погашается только в случае, если земельный участок отвечает признакам земельного участка, входящего в состав общего имущества собственников помещений в МКД (далее – Общее имущество), то есть такой земельный участок должен быть сформирован в установленном порядке именно для размещения и эксплуатации конкретного МКД).</p> <p>Если земельный участок под МКД не отвечает признакам Общего имущества, учитывая положения статьи 25 Закона № 102-ФЗ, поскольку иное не установлено действующим законодательством, погашение регистрационной записи об ипотеке в отношении земельного участка (права аренды/субаренды земельного участка) в пользу банка на основании Договора об ипотеке осуществляется в заявительном порядке, то есть при наличии соответствующих заявлений, указанных в пункте 1 статьи 25 Закона № 102-ФЗ.</p>
23.	<p>При подаче заявлений через сервис Росреестра, после процесса обработки заявления - в документах для сторон сделки выгружается только выписка из ЕГРН, договоры участия в долевом строительстве, аренды, купли-продажи т.д. в формате pdf, отображающие подписание договоров электронными подписями сторон, не выгружаются. Планируется ли доработка системы в части указанной</p>	<p>Электронные договоры после осуществления их государственной регистрации, прав, ограничений (обременений) прав на их основании имеют тот же вид, что и при представлении таких договоров для осуществления регистрационных действий. Направление заявителю ранее представленного им в электронной форме договора действующим законодательством не предусмотрено.</p>

	<p>выгрузки и есть ли иные варианты получения подписанных электронными подписями сторон договоров?</p>	
24.	<p>При заключении дополнительных соглашений к договору об ипотеке об изменении части объектов залога, заявления на государственную регистрацию должны быть представлены, и госпошлина должна быть уплачена по всем объектам, являющимся предметом ипотеки или только по указанным в дополнительном соглашении?</p>	<p>Государственная пошлина уплачивается в размере, соответствующем регистрационному действию, указанному в заявлении.</p> <p>Если речь идет о подлежащем государственной регистрации дополнительном соглашении к договору об ипотеке, заключенному до 01.07.2014, в рассматриваемом в вопросе случае представляется 1 заявление – о государственной регистрации такого соглашения (в таком заявлении указываются в том числе все объекты недвижимости, являющиеся предметом договора об ипотеке с учетом указанных в соглашении), государственная пошлина уплачивается 1 раз – за государственную регистрацию этого соглашения.</p> <p>Если речь идет о не подлежащем государственной регистрации дополнительном соглашении к договору об ипотеке, заключенному после 01.07.2014, по условиям которого:</p> <p>предмет ипотеки изменяется (дополняется иными объектами недвижимости), в отношении каждого такого объекта представляется отдельное заявление о государственной регистрации ипотеки с уплатой по каждому заявлению государственной пошлины за такую регистрацию;</p> <p>из предмета ипотеки исключаются какие-либо объекты недвижимости, в отношении каждого такого объекта представляется отдельное заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке без уплаты государственной пошлины.</p>
25.	<p>Является ли существенным условием сделки изменение процентной ставки по кредиту для внесения изменений в договор об ипотеке путем заключения дополнительного соглашения с последующим представлением заявлений на государственную регистрацию?</p>	<p>Позицию Росреестра см. в пункте 8.2 приложения к письму Росреестра от 11.07.2022 № 14-5743-ТГ/22 (размещено в свободном доступе, в том числе в СПС «Консультант Плюс»), согласно которому (с учетом действующих в настоящее время нормативных правовых актов):</p> <p>объем вносимых в ЕГРН сведений при государственной регистрации ипотеки определен частью 6 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, пунктами 138 – 142, 148 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 07.12.2023 № П/0514.</p> <p>К таким сведениям относятся в том числе сумма обеспеченного ипотекой обязательства и размер процентов, если они подлежат уплате по данному</p>

		<p>обязательству, либо условия, позволяющие в надлежащий момент определить эту сумму и проценты.</p> <p>Если под процентной ставкой в вопросе подразумеваются проценты, указанные в предыдущем абзаце, сведения о них вносятся в ЕГРН.</p> <p>Изменения в такие сведения, содержащиеся в ЕГРН, вносятся на основании предусмотренных федеральным законом документов (например, на основании соглашения о внесении изменений в договор об ипотеке) и заявления залогодателя и залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом для случаев, когда права залогодержателя удостоверяются закладной на бумажном носителе или электронной закладной (часть 6 статьи 53 Закона № 218-ФЗ).</p>
26.	<p>При наличии кредитного договора, заключенного в бумажной форме до 2025г. и договора об ипотеке, заключенного после 2025г. в электронной форме каким образом представлять кредитный договор в электронном виде для государственной регистрации ипотеки?</p>	<p>В таком случае сведения из кредитного договора, необходимые для внесения в регистрационную запись об ипотеке, включаются в договор об ипотеке. Кредитный договор для осуществления регистрационных действий не представляется.</p>
27.	<p>1. Проверяет ли регистрирующий орган наличие условия о соответствии результата производства отделочных работ на объекте долевого строительства и входящих в состав такого объекта долевого строительства элементов отделки стандарту организации, зарегистрированному в Федеральном информационном фонде стандартов.</p> <p>2. При наличии условия в договоре, необходимо ли стандарт включать в приложение к договору участия в долевом строительстве и сдавать стандарт на регистрацию.</p> <p>3. Проверяет ли регистрирующий орган стандарт на соответствие приказу Минстроя России (о проекте приказа см https://www.minstroyrf.ru/press/proekt-prikaza-o-minimalnykh-trebovaniyakh-k-otdelke-kvartir-nakhodyatsya-na-etape-obshchestvennykh-/).</p> <p>4. Возможно ли стандарт одного застройщика, входящего в группу компаний, применить ко всем застройщикам, входящим в эту группу;</p>	<p>1. Законом не установлена обязательность включения в договор участия в долевом строительстве условия, указанного в вопросе.</p> <p>2. Да (см. часть 4.7 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, которая будет действовать с 01.03.2025).</p> <p>3. Нет.</p> <p>Вопросы 4,5 не относятся к компетенции Росрестра.</p>

	5. Возможно ли использовать стандарт другого застройщика (из иной группы компаний).	
28.	Какой процесс проведения одностороннего расторжения договора участия в долевом строительстве по инициативе застройщика в случае, если право требования по такому договору обременено ипотекой? (на практике есть случаи, когда не можем расторгнуть договор по основанию отсутствия оплаты, банк не снимает залог пока не будет погашен кредит, получается замкнутый круг). Получаем отказы Росреестра	Если право требования участника долевого строительства, вытекающее из договора участия в долевом строительстве, заложено и в ЕГРН осуществлена государственная регистрация ипотеки, то государственная регистрация расторжения (прекращения) данного договора (в том числе в одностороннем порядке) может быть осуществлена только после или одновременно с погашением регистрационной записи об ипотеке в порядке, установленном статьей 25 Закона № 102-ФЗ.
29.	Погашение органом регистрации прав в ЕГРН записей о залоге недвижимости в отношении земельного участка (его права аренды или субаренды), на котором расположен МКД, построенный с привлечением денежных средств участников долевого строительства. В соответствии с абзацем вторым пункта 1.1 статьи 25 Закона № 102-ФЗ регистрационная запись в ЕГРН о залоге, возникшем в силу статьи 13 Закона № 214-ФЗ, в отношении земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо о залоге права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен МКД, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, погашается органом регистрации прав без заявления о погашении такого залога одновременно с государственным кадастровым учетом данного МКД.	Регистрационная запись о возникшем в силу статьи 13 Закона № 214-ФЗ и зарегистрированном залоге земельного участка (права аренды либо субаренды) в пользу участников долевого строительства погашается органом регистрации прав без заявления о погашении такого залога одновременно с государственным кадастровым учетом МКД. При этом обращаем внимание, что в таком порядке регистрационная запись о названном залоге погашается только в случае, если земельный участок под МКД образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в данном МКД (см. последнее предложение абзаца второго пункта 1.1 статьи 25 Закона № 102-ФЗ).
30.	Погашение органом регистрации прав в ЕГРН записей о правах застройщика в отношении земельного участка, на котором зарегистрировано право собственности на первое помещение в МКД, построенном с привлечением денежных средств участников долевого строительства. Частью 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при государственной регистрации права собственности на	Позиция Росреестра по вопросу государственной регистрации прекращения прав застройщиков (собственности, аренды, субаренды, безвозмездного пользования) на земельные участки под МКД как обладающие признаками отнесения таких участков к Общему имуществу (то есть сформированные в установленном порядке именно для размещения и эксплуатации конкретного МКД), так и не обладающие такими признаками, то есть не сформированные в установленном порядке именно для размещения и эксплуатации конкретного

первое помещение в МКД одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в МКД на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в ЕГРН (без указания в ЕГРН имен (наименований) собственников помещений в МКД и размеров принадлежащих им долей в праве общей долевой собственности).

Примеры:

Пример 1. На земельном участке с кадастровым номером 67:27:0021055:956, площадью 7575 кв.м, расположенном по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, городской округ город Смоленск, город Смоленск, поселок Одинцово, видом разрешенного использования: для многоэтажного жилищного строительства, принадлежавшем на праве собственности ООО «Консоль» и аренде ООО СЗ «Новое Загорье» осуществлено строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства многоквартирного дома (далее - МКД). Администрацией города Смоленска выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 19.08.2024 № 67-27-25-2024. МКД поставлен на кадастровый учет 02.09.2024, с присвоением кадастрового номера 67:27:0021055:1047 (г. Смоленск, Ипподромный проезд, д. 34). Право собственности на первое помещение (с кадастровым номером 67:27:0021055:1194 по адресу: г. Смоленск, Ипподромный проезд, д. 34, кв. 84) в МКД зарегистрировано 12.09.2024.

Вместе с тем:

- одновременно с кадастровым учетом МКД в отношении земельного участка с кадастровым номером 67:27:0021055:956 не были погашены две записи об

МКД, изложена в письме от 26.07.2022 № 14-06684/22 (размещено в свободном доступе, в том числе в СПС «Консультант Плюс»).

Право общей долевой собственности собственников помещений в МКД на земельный участок, входящий в состав Общего имущества, регистрируется только на земельный участок, обладающий вышеуказанными признаками.

При этом в отношении земельных участков, указанных в приведенных примерах, в ЕГРН отсутствуют сведения об их отнесении к Общему имуществу.

Предлагается застройщику и Управлению Росреестра по Смоленской области организовать рабочую встречу для обсуждения указанных примеров на предмет в том числе того, сформирован ли земельный участок для эксплуатации МКД.

обременениях (ипотеках) в пользу ПАО Сбербанк на основании договоров об ипотеке;

- одновременно с регистрацией права собственности на первое помещение в МКД на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0021055:956 не зарегистрировано право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме.

Записи в ЕГРН об ипотеках были погашены Управлением Росреестра по Смоленской области в ноябре 2024 г. только после направленных в порядке Федерального закона от 02.05.2006 № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» обращений от 25.09.2024 № 110, от 01.11.2024 № 126. Записи в ЕГРН о праве собственности ООО «Консоль» и аренде ООО СЗ «Новое Загорье» были погашены только на основании соответствующих заявлений. Право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0021055:956 не зарегистрировано.

Пример 2. На земельном участке с кадастровым номером 67:06:000000:1200, площадью 9272 кв.м., расположенном по адресу: Российская Федерация, Смоленская область, Дорогобужский район, Дорогобужское городское поселение, г. Дорогобуж, ул. Чистякова, с видом разрешенного использования: жилая застройка, принадлежащем на праве аренде ООО «Рузманн» и праве субаренды ООО СЗ «Боровая» осуществлено строительство с привлечением денежных средств участников долевого строительства МКД. Администрацией муниципального образования «Дорогобужский район» Смоленской области выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию от 25.12.2024 № 67-06-006-2024. МКД поставлен на кадастровый учет 26.12.2024, с присвоением

	<p>кадастрового номера 67:06:0010227:189 (Смоленская область, Дорогобужский муниципальный район, г. Дорогобуж, ул. Чистякова, д. 31). Право собственности на первое помещение (с кадастровым номером 67:06:0010227:213 по адресу: Смоленская область, Дорогобужский муниципальный район, г. Дорогобуж, ул. Чистякова, д. 31, кв. 29) в МКД зарегистрировано 26.12.2024.</p> <p><u>Вместе с тем:</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - одновременно с кадастровым учетом МКД в отношении земельного участка с кадастровым номером 67:06:000000:1200 не погашены две записи об обременениях (ипотеках) в пользу ПАО Сбербанк на основании договоров об ипотеке; - одновременно с регистрацией права собственности на первое помещение в МКД на земельный участок с кадастровым номером 67:27:0021055:956 не зарегистрировано право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме. <p>Записи в ЕГРН об ипотеках не погашены до сих пор. Право общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок с кадастровым номером 67:06:000000:1200 не зарегистрировано, соответственно, записи в ЕГРН о праве собственности ООО «Рузманн» и праве субаренды ООО СЗ «Боровая» не погашены.</p>	
31.	<p>Регистрация органом регистрации прав ипотеки в ЕГРН на помещения, построенные с использованием кредитных средств банка.</p> <p>Согласно пункту 1 статьи 77 Закона № 102-ФЗ жилое помещение, приобретенное либо построенное полностью или частично с использованием кредитных средств банка или иной кредитной организации, либо средств целевого займа, предоставленного другим юридическим лицом на приобретение или строительство указанного жилого</p>	<p>В отношении права аренды земельного участка, на котором расположен МКД, указанный в вопросе, на основании договора об ипотеке, заключенного между залогодержателем (банком) и залогодателем (застройщиком) для финансирования затрат по строительству проекта жилой застройки, зарегистрирована ипотека в пользу залогодержателя (банка).</p> <p>Учитывая часть 9 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ (согласно которой с даты государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения и (или) машино-места, входящие в состав МКД и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых</p>

	<p>помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРН. Пример: При регистрации права собственности ООО СЗ «Боровая» на 24 квартиры в многоквартирном доме с кадастровым номером 67:06:0010227:189 орган регистрации прав на данные объекты зарегистрировал обременение в виде ипотеки, указав в качестве основания государственной регистрации в силу договор ипотеки, заключенный с ПАО Сбербанк. Вместе с тем, на данные объекты подлежала регистрации ипотека в силу закона. Кроме того, в соответствии с договором ипотеки квартиры в МКД предметом залога не являются.</p>	<p>осуществлялось за счет средств кредита, такие помещения считаются находящимися в залоге у залогодержателя), на квартиры в данном МКД были зарегистрированы право собственности застройщика и ипотека в пользу банка на основании вышеуказанного договора об ипотеке.</p>
32.	<p>Возможно ли к представленным в орган регистрации прав в электронном виде донести дополнительные документы в бумажном виде, такие как: - согласие залогодержателя на совершение сделки (в том числе физического лица); - согласие на перераспределение земельных участков (ОМС/ ОГВ); - договор займа с ФГКУ «Росвоенипотека».</p>	<p>Полагаем в исключительных случаях возможно.</p>
33.	<p>В НСПД не определяются сведения об отнесении задний к объектам культурного наследия, а лишь определяются зоны объектов культурного наследия. Будет ли отображаться данная информация в разделе «Информация» по соответствующему объекту недвижимости?</p>	<p>Данная информация содержится в карточке объекта, в случае если атрибут заполнен выводится информация о включении объекта недвижимости в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации</p>
34.	<p>В НСПД не определяются графически части земельного участка, а лишь отображаются сведения о номерах частей земельного участка в соответствующей вкладке «Части ЗУ». Будет ли реализована возможность графической визуализации в НСПД частей земельных участков?</p>	<p>Функциональные возможности ФГИС ЕЦП НСПД не предполагают отображение частей земельных участков на карте. Вопрос взят в проработку.</p>

35.	При переходе из НСПД в сервис «Получить справочную информацию об объекте недвижимости в режиме онлайн» в разделе «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» отсутствует возможность выбрать такой вид объекта как – единый недвижимый комплекс (далее – ЕНК), единое землепользование (далее – ЕЗП), сооружение (можно выбрать только земельный участок, здание, помещение). Будет ли реализована такая возможность в данном сервисе?	Вопрос взят в дополнительную проработку.
36.	Зависит ли отображение в НСПД ЕНК, ЕЗП от фактического наличия координат границ ЕНК, ЕЗП? Будут ли отображаться в НСПД ЕНК, ЕЗП без координат границ?	ЕНК и ЕЗП не имеют координатного описания и отображаются на карте по результатам поиска в виде геоточки, при этом, входящие в состав объекты имеют свою геометрию, функционал отображения входящих в состав ЕЗП, ЕНК может быть рассмотрен в рамках развития ФГИС ЕЦП НСПД. Вопрос взят в проработку.
37.	В НСПД в закладке «Объекты» ЕНК, содержится перечень объектов недвижимости, входящих в ЕНК, но система не дает возможности «кликнуть» на объект, входящий в ЕНК. Будет ли реализована возможность перехода в объект недвижимости, входящий в ЕНК, непосредственно из закладки «Объекты» или сведения об объекте, входящем в ЕНК, возможно получить только через копирование кадастрового номера объекта недвижимости в поисковую строку?	Возможна проработка вопроса при развитии ФГИС ЕЦП НСПД.
38.	Будет ли реализована в НСПД возможность перехода в объекты недвижимости, расположенные в границах земельного участка, непосредственно из закладки «Объекты» земельного участка, а также возможность перехода на земельные участки непосредственно из закладки «Связанные ЗУ»?	Возможна проработка вопроса при развитии ФГИС ЕЦП НСПД.
39.	Будет ли реализована в НСПД возможность поиска в границах объекта зон всех ЗОУИТ (с формированием	Такой функционал во ФГИС ЕЦП НСПД не предусмотрен, при этом можно воспользоваться расширенным поиском выбрав определенную группу.

	списка найденных ЗОУИТ с возможностью перехода в соответствующую зону) (без необходимости выделения слоев - видов ЗОУИТ)?	
40.	Будет ли реализована в НСПД возможность поиска в границах объекта всех расположенных в его границах ОКС (сооружений, зданий, ЕНК и тд) (с формированием списка найденных ОКС с возможностью перехода в соответствующий ОКС) без необходимости выделения слоев - видов ОКС?	Такой функционал во ФГИС ЕЦП НСПД не предусмотрен, при этом можно воспользоваться расширенным поиском выбрав определенную группу.
41.	Какова периодичность обновления в НСПД ортофотопланов, а также единой электронной картографической основы (ортофото), и есть ли в системе возможность увидеть на какую дату актуальна съемка?	С учетом пунктов 10, 15, 17, 21 Положения о ФГИС ЕЦП НСПД, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 07.06.2022 №1040, пространственные данные и иная связанная с ними информация, в ФГИС ЕЦП НСПД поступает в рамках информационного взаимодействия с информационными системами или информационными ресурсами поставщиков информации. Учитывая изложенное, в случае наличия указанных сведений в информационной системе поставщика сведения такие сведения могут быть размещены в ФГИС ЕЦП НСПД.
42.	Необходимо проработать возможность в НСПД информации о внесённых в ЕГРН публичных сервитутах (реестровые номера публичных сервитутов на объекты электроэнергетики не отображаются в НСПД).	В настоящее время соответствующие функциональные возможности во ФГИС ЕЦП НСПД не предусмотрены, в том числе, с учетом требований к отображению сведений на публичной кадастровой карте. Возможно проработать вопрос в рамках развития ФГИС ЕЦП НСПД.
43.	Будет ли предусмотрен функционал для выгрузки координат земельных участков в ЕЦП НСПД публичная кадастровая карта?	Частью 3 статьи 12 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрено, что публичная кадастровая карта подлежит размещению на портале пространственных данных национальной системы пространственных данных для просмотра без подачи запросов и взимания платы. Выгрузка координат земельных участков в рамках публичной кадастровой карты не предусмотрена.
44.	Будет ли возможность подачи документов в электронном виде на территории новых субъектов Российской Федерации.	Соответствующая информация будет размещена на официальном сайте Росреестра

45.	Застройщик работает с рядом сделок по схеме трехстороннего договора уступки между застройщиком, первичным участником долевого строительства и покупателем. Существует ли на данный момент платформы, работающие с таким типом сделок (на текущий момент данные сделки проходят через МФЦ).	С использованием сервиса «Личный кабинет» официального сайта Росреестра возможна подача заявлений о государственной регистрации сделок (соглашений об уступке прав требования по договору участия в долевом строительстве) из личных кабинетов 2 и более сторон сделок.
46.	Сохранится ли с 01.03.2025 выездная государственная регистрация ипотеки для юридических лиц?	В соответствии с п.1 ст. 6 Закона № 487-ФЗ с 01.03.2025 юридические лица представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав <u>только</u> в форме электронных документов. При наличии временной технической невозможности подачи заявлений о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав в форме электронных документов, юридические лица <u>вправе</u> подать указанные заявления и (или) документы в форме документов на бумажном носителе, в том числе посредством выездного приема документов (п.7 ст.6 указанного федерального закона).
47.	Известны ли сроки и условия прямого подключения кредитных организаций к программе для ЭВМ "Сервис Взаимодействия с Росреестром и Адаптер Электронного взаимодействия"?	С Сервисом Взаимодействия с Росреестром и Адаптером Электронного Взаимодействия можно ознакомиться на официальном сайте публично-правовой компании «Роскадастр», раздел «Банк документов». Там же размещена информация о документах, необходимых для подключения. Ссылка: https://kadastr.ru/magazine/news/servis-vzaimodeystviya-s-rosreestrom-i-adapter-elektronnogo-vzaimodeystviya-teper-dostupny-professio/
48.	Может ли юридическое лицо при организации ЭДО с Росреестром для подписания запросов использовать обезличенную УКЭП?	Не представляется возможным определить о каких запросах идет речь. Использование обезличенной УКЭП для целей государственной регистрации не предусмотрено Законом № 218-ФЗ.
49.	В какой форме должен быть представлен договор купли-продажи, договор аренды между двумя юридическими лицами, заключенный до 1 марта 2025 года? Правильно ли мы считаем, что это PDF подписанного договора с двумя УКЭП	Если при представлении в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе такой документ представляется в подлиннике, то при его представлении в электронном виде этот документ должен быть представлен в форме электронного документа, подписанного УКЭП лица (лиц), уполномоченного(ых) на его подписание на бумажном носителе (например, УКЭП сторон договора/соглашения, УКЭП должностного лица) (к таким

		<p>документам относятся, в частности, договоры (например, договоры аренды), дополнительные соглашения к ним, доверенности)</p> <p>Документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов (то есть те документы, которые в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе представляются в копии), в частности копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, должны быть подписаны УКЭП лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе.</p> <p>PDF подписанного договора является копией документа, а не оригиналом, в связи с чем не может представляться для осуществления регистрационных действий.</p>
50.	<p>Одним из исключений, предусматривающих возможность подачи документов юридическими лицами на бумажном носителе через МФЦ, является наличие технических проблем. Каким образом их фиксировать и как орган регистрации должен будет проверить факт наличия технических проблем, во избежание неправомερных решений о возвратах без рассмотрения.</p>	<p>Информация о временной технической невозможности представления документов в электронном виде будет размещаться на официальном сайте Росреестра (часть 7 статьи 6 Закона № 487-ФЗ).</p>
51.	<p>В какой форме можно будет подавать на регистрацию долгосрочный договор аренды и дополнительные соглашения к нему.</p>	<p>Для юридических лиц в электронной форме.</p>
52.	<p>Договор уступки права по договору участия в долевом строительстве, подписанный двумя физическими лицами без участия застройщика в какой форме может быть представлен на государственную регистрацию?</p>	<p>В любой удобной форме для заявителей.</p>
53.	<p>В программе Адаптер, предусмотрена возможность выдачи ЭЦП для физического лица?</p>	<p>Нет, не предусмотрена.</p>

		Но есть возможность подписания документов как УКЭП на съемном носителе-токене, так и посредством МП «Госключ».
54.	Каков порядок подачи нотариально удостоверенных договоров залога между юр. лицами?	В электронном виде – по заявления любой из сторон нотариально удостоверенной сделки либо по заявлению нотариуса (п. 3 ст. 8.1 ГК РФ, пп.3 ч.3 ст. 15 Закона № 218-ФЗ).
55.	А где можно посмотреть, как выглядит программа Адаптер? Есть какое-то тестовое пространство?	Нет, тестовое пространство отсутствует. При наличии заинтересованности может быть организована демонстрация программного продукта силами территориального органа Росреестра.
56.	Адаптер с закрытым кодом? Есть технические спецификации для изучения реализации решения, для использования данной информации при построении своего решения?	Адаптер распространяется на условиях, изложенных в сублицензионном соглашении, в том числе в части модификации программного кода и его передаче третьим лицам.
57.	Отсутствие возможности выдачи УКЭП иностранным гражданам (имеются виду граждане дружественных стран, как правило близлежащие страны СНГ), а также некоторым лицам правоохранительных органов, которые в том числе не имеют СНИЛС и ИНН.	Доступна подача документов в электронном виде представителем по доверенности.
58.	В отдельных удостоверяющих центрах не предусмотрен выпуск УКЭП гражданам в возрасте от 14 до 18 лет.	Возможно воспользоваться услугами иных удостоверяющих центров.
59.	По отдельным категориям граждан также не формируется УКЭП- приходят отказы на выпуск УКЭП – как правило связано с техническими ошибками или отсутствием данных (отсутствием обновленных паспортных данных в одной из перечисленных федеральных систем, например, при смене ФИО или просто замене паспорта) в федеральных системах – МВД, ФНС, СФР. Таким образом просим разъяснить, на ВКС 12.02.2025 представителями ЦА Росреестра было указано, что исключение будет при отсутствии технической	На ВКС 12.02.2025 говорилось о том, что в случае, если на официальном сайте Росреестра будет размещена информация о временной технической невозможности на подачу документов в Росреестр в электронном виде, то юридические лица смогут подавать документы в бумажном виде. При этом описанный в вопросе случай невозможности получения УКЭП к такой технической невозможности не относится.

<p>возможности, однако в законе это исключение отсутствует!</p> <p>Просим дополнительно разъяснить/закрепить нормативно, что имеется ввиду под отсутствием технической возможности и какой порядок действий при отсутствии такой технической возможности.</p>	
---	--