

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

ПИСЬМО
от 5 марта 2026 г. № 13-2265-АБ/26

**ПО ВОПРОСУ
НАЛИЧИЯ В РАЗДЕЛЕ ЕГРН, ОТКРЫТОМ НА ЗЕМЕЛЬНЫЙ УЧАСТОК,
НА КОТОРОМ С ПРИВЛЕЧЕНИЕМ СРЕДСТВ УЧАСТНИКОВ ДОЛЕВОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА ОСУЩЕСТВЛЯЕТСЯ СТРОИТЕЛЬСТВО МКД И (ИЛИ) ИНОГО
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ, ЗАПИСЕЙ О ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ
АРЕСТОВ, ЗАПРЕТОВ, ОБРЕМЕНЯЮЩИХ ПРАВА УЧАСТНИКОВ
ДОЛЕВОГО СТРОИТЕЛЬСТВА, ВЫТЕКАЮЩИЕ ИЗ ДДУ**

Согласно части 3 статьи 4 Федерального закона от 30.12.2004 N 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 N 214-ФЗ) договор участия в долевом строительстве (далее - ДДУ) заключается в письменной форме, подлежит государственной регистрации и считается заключенным с момента такой регистрации, если иное не предусмотрено Законом N 214-ФЗ.

В соответствии с пунктом 165 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 07.12.2023 N П/0514 (далее - Порядок), запись о государственной регистрации ДДУ вносится в раздел Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), открытый на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества.

Порядок внесения записей об ограничении прав и обременении объекта недвижимости установлен главой IV.П Порядка, в соответствии с пунктом 71 которого в записи реестра прав, ограничений прав и обременений недвижимого имущества ЕГРН об ограничении прав и обременении объекта недвижимости указывается в том числе кадастровый номер объекта недвижимого имущества.

Поскольку иное не установлено действующими нормативными правовыми актами, при внесении в ЕГРН записи о государственной регистрации ареста либо запрета, обременяющего права участника долевого строительства (далее - Участник), вытекающие из ДДУ, такая запись вносится в раздел ЕГРН, открытый на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества.

В соответствии со статьей 29 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закона N 218-ФЗ) одним из этапов проведения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества является проводимая государственным регистратором прав правовая экспертиза документов на предмет наличия или отсутствия установленных Законом N 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки), проводится государственным регистратором прав с соблюдением требований пунктов 213 - 239 Административного регламента Федеральной службы

государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденного действующим в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 N 278.

При проведении правовой экспертизы представляемых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов при наличии в ЕГРН записей о государственной регистрации ареста, запрета государственный регистратор прав должен исходить из буквального содержания обеспечительной меры, указанной в документе, на основании которого в ЕГРН внесена соответствующая запись.

С учетом вышеизложенного, полагаем, что наличие ареста и (или) запрета, обременяющих исключительно права Участника, вытекающие из ДДУ, не является препятствием для правообладателя земельного участка (застройщика) в реализации своих прав в отношении земельного участка, на котором с привлечением средств Участников осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (в том числе по распоряжению таким участком, совершению с ним сделок в соответствии с нормами действующего законодательства), поскольку в данном случае объектом ареста (запрета) является право требования Участника, вытекающее из ДДУ, а не земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости.

Статс-секретарь -
заместитель руководителя Росреестра
А.И.БУТОВЕЦКИЙ