



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

09.02.2015 № 14-УСХ/01188-95/15

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

Государственный комитет по регистрации и
кадастру Республики Крым

Управление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии информирует о направлении на согласование в Минэкономразвития России проекта письма Росреестра (копия прилагается) о применении отдельных положений Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 (далее – Правила). Позиции Минэкономразвития России будут доведена до территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя дополнительно.

При возникновении иных вопросов по применению Правил, в том числе на предмет соотнесения их отдельных положений с нормами иных правовых актов, в частности, принятых в четвертом квартале 2014 г. актов о внесении изменений в соответствующие федеральные законы, просим сообщить об этом в Росреестр, в том числе по адресу электронной почты: Domracheva_IV@rosreestr.ru (при направлении такой информации в письме и (или) в теме электронного сообщения обязательно указание реквизитов настоящего письма).

Приложение: на 4 л.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

Е.В. Яшина
(495) 526-77-77 (22-78)

Территориальные органы Росреестра

Государственный комитет по регистрации и
кадастру Республики КрымУправление государственной регистрации
права и кадастра Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими запросами территориальных органов Росреестра относительно применения отдельных пунктов Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, состава номера регистрации, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 (далее – Правила), информирует о следующем.

При разработке Правил с учетом изменившегося законодательства Российской Федерации за их основу не мог быть взят какой-либо один документ, объединяющий все имеющиеся в постановлениях Правительства Российской Федерации и ведомственных нормативных правовых актах Минюста России, Росрегистрации правила внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), как это сделано в настоящее время в Правилах. При этом постановления Правительства Российской Федерации и ведомственные нормативные правовые акты Минюста России, Росрегистрации, устанавливающие правила внесения записей в ЕГРП, на базе положений которых готовились Правила, разрабатывались в разное время с учетом действовавшего в момент их разработки законодательства Российской Федерации.

Так, положения абзацев второго – седьмого пункта 134 Правил аналогичны положениям пункта 19 Инструкции об особенностях государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве, прав, ограничений (обременений) прав на объекты недвижимого имущества в связи с долевым строительством объектов недвижимого имущества, утвержденной приказом Минюста России от 09.06.2005 № 82, который, в свою очередь, корреспондировался с положениями части 3 статьи 13 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), в редакции, предусматривавшей возникновение ипотеки в

силу закона в пользу участников долевого строительства при государственной регистрации права собственности застройщика на жилые и (или) нежилые помещения, входящие в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, с момента государственной регистрации права собственности застройщика на такие помещения.

В этой связи соответствующие проблемные моменты будут обсуждаться на семинарах-совещаниях по вопросам государственной регистрации прав и ведения государственного кадастра недвижимости, проводимых Росреестром ежеквартально в федеральных округах, а также на планируемых семинарах по обучению правилам работы в программных комплексах ИС ЕГРП, АИС «Юстиция».

Относительно применения пункта 134 Правил отмечаем, что вносить запись о возникшей на основании закона в пользу участников долевого строительства ипотеке на принадлежащее застройщику жилое или нежилое помещение, входящее в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию данного многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, до даты передачи объекта долевого строительства участникам долевого строительства не требуется.

При этом в отношении возникающей в соответствии с частью 3 статьи 13 Закона № 214-ФЗ ипотеки объекта долевого строительства до даты его передачи участнику долевого строительства соответствующие сведения вносятся в соответствии с пунктом 136 Правил.

В отношении принадлежащих застройщику жилых и (или) нежилых помещений, входящих в состав многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющихся объектами долевого строительства, может быть внесена запись об ипотеке в пользу банка, возникающей в соответствии с частями 6, 7 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, в порядке, установленном Правилами.

Росреестром направлены в Минэкономразвития России предложения по внесению изменений в Правила.

Относительно применения пункта 106 Правил отмечаем.

Согласно пункту 96 Правил в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу III-2 ЕГРП при государственной регистрации ипотеки вносятся сведения о:

выдаче органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, закладной первоначальному залогодержателю;

оценке предмета ипотеки;

особом порядке реализации предмета ипотеки при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда, в случае если договор об ипотеке, договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, содержат

такое условие или сведения о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке при условии, что договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат данное условие, нотариально удостоверены.

Пунктом 103 Правил установлены особенности внесения в подраздел III-2 записей при государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании закона, в соответствии с которыми в записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 должны быть указаны номер и дата государственной регистрации права собственности залогодателя.

В соответствии со статьей 22 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» регистрационная запись об ипотеке в ЕГРП должна содержать сведения о первоначальном залогодержателе, предмете ипотеки и сумме обеспеченного ею обязательства; если договор об ипотеке предусматривает, что права залогодержателя удостоверяются закладной, на это также указывается в регистрационной записи об ипотеке. Эти данные вносятся в регистрационную запись об ипотеке на основании договора об ипотеке либо договора, влекущего возникновение ипотеки в силу закона.

Кроме того, в соответствии со статьей 12 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» при государственной регистрации ипотеки орган по государственной регистрации вносит в ЕГРП сведения об особом порядке реализации предмета ипотеки при обращении взыскания на заложенное имущество по решению суда в случае, если договор об ипотеке, договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, содержат такое условие или сведения о возможности обращения взыскания на заложенное имущество во внесудебном порядке при условии, что договор об ипотеке или договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, которые содержат данное условие, нотариально удостоверены.

При этом следует отметить, что пункт 96 Правил не содержит положений, предусматривающих, что его нормы распространяются исключительно на внесение в ЕГРП записей об ипотеке, возникающей на основании договора.

Таким образом, при государственной регистрации ипотеки, возникающей на основании закона, в запись, содержащую особые отметки регистратора, должны быть внесены сведения, предусмотренные как пунктом 96, так и пунктом 103 Правил.

С целью уточнения указанных положений Правил в Минэкономразвития России также направлены предложения о внесении изменений.

Кроме того, предложения о внесении соответствующих изменений в Правила представлены в Минэкономразвития России и в целях реализации положений пунктов 63, 64 Правил (в части отражения в дополнительной записи о погашении регистрационной записи (приложение № 14 к Правилам) предусмотренных данными пунктами сведений), пунктов 106, 154 Правил (в

части приведения их в соответствие с действующим законодательством). При этом при необходимости, также будут доработаны учетные системы.

Относительно заполнения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, с учетом положений пункта 11 Правил отмечаем.

Согласно пункту 5 Требований к заполнению свидетельства о государственной регистрации прав и специальной регистрационной надписи, а также требования к формату специальной регистрационной надписи в электронной форме, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765, в специальной регистрационной надписи должны быть указаны:

номер регистрации сделки - при государственной регистрации сделки;

номер регистрации права - при государственной регистрации права собственности или иного вещного права, возникшего на основании сделки, либо номера регистрации этих прав, если на основании одной сделки в ЕГРП зарегистрировано право на несколько объектов недвижимости (в таком случае дополнительно указывается вид объекта недвижимости).

При этом пунктом 11 Правил установлено, что в предусмотренных Правилами случаях внесения в ЕГРП нескольких записей о праве, сделке и возникающем на ее основании ограничении (обременении) права, а также о прекращении права, ограничения (обременения) права, идентифицируемых одинаковыми номерами регистрации, в целях придания номеру регистрации уникальности, последняя структурная единица номера регистрации дополняется знаком «/», после чего для каждой записи указывается по порядку арабская цифра, начиная с цифры 1, с учетом времени внесения в ЕГРП каждой записи.

Учитывая положения пункта 7 статьи 12 Закона о регистрации, с целью исключения возможности введения в заблуждение правообладателя, сторон сделки, третьих лиц относительно номера регистрации полагаем недопустимым сокращение в специальной регистрационной надписи номеров регистрации.

Как представляется, при государственной регистрации права общей долевой собственности в специальной регистрационной надписи на документе должны быть указаны полностью все номера регистрации права общей долевой собственности (например: 50-50/003-48/005/002/2015-327/2, 50-50/003-48/005/002/2015-327/3, но не 50-50/003-48/005/002/2015-327/2,3); при государственной регистрации сделки должен быть указан номер регистрации, под которым соответствующая запись внесена в подраздел III-4 ЕГРП.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова