



**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

Руководителю  
Управления Федеральной службы  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии по  
Красноярскому краю

Т.А. Громовой

05.02.2015 № 14 01482/15

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Уважаемая Татьяна Алексеевна!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письма Управления Росреестра по Красноярскому краю от 28.11.2014 № 55/31969, от 16.12.2014 № 53/34187 относительно 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 – новые Правила), сообщает следующее.

1. О государственной регистрации ипотеки в силу закона в отношении земельного участка или залога права аренды, права субаренды, возникающих на основании 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 силу части 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору участия в долевом строительстве с момента государственной регистрации договора участия в долевом строительстве у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

Согласно пункту 3 статьи 25.1 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) при государственной регистрации

договора участия в долевом строительстве в содержащий записи о сделках подраздел III раздела Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), открытого на земельный участок, на котором возводится объект недвижимого имущества в порядке долевого строительства, также вносится запись о возникающем на основании федерального закона залоге земельного участка или залоге права аренды, права субаренды с указанием в ЕГРП распространения права залога на создаваемый объект недвижимого имущества.

В соответствии с пунктом 2 статьи 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) ипотека в силу закона подлежит государственной регистрации. Государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.

При этом частью 9 статьи 13 Закона № 214-ФЗ установлено, что к отношениям, вытекающим из залога, возникающего на основании Закона № 214-ФЗ, применяются положения Гражданского кодекса Российской Федерации и Закона об ипотеке с учетом особенностей, установленных Законом № 214-ФЗ.

Закон № 214-ФЗ не устанавливает обязанность:

застройщика (залогодателя) обращаться с заявлением о государственной регистрации ипотеки, возникающей в соответствии со статьей 13 Закона № 214-ФЗ;

каждого участника долевого строительства (залогодержателей) обращаться с заявлением о государственной регистрации ипотеки, возникающей в соответствии со статьей 13 Закона № 214-ФЗ. При этом ипотека земельного участка (права аренды, субаренды на него) регистрируется не в отношении каждого конкретного участника долевого строительства (лично), а в отношении неограниченного круга лица – всех (любых) участников долевого строительства многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, создаваемого на соответствующем земельном участке. Соответствующая запись об ипотеке вносится в ЕГРП при государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве, и каждый новый участник долевого строительства не является последующим залогодержателем по отношению к участнику долевого строительства, чей договор участия в долевом строительстве был зарегистрирован первым (все участники долевого строительства являются созалогодержателями).

В этой связи, учитывая положения части 9 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, в отношении государственной регистрации ипотеки объектов недвижимости, указанных в части 1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, статьей 25.1 Закона о регистрации, введенной в Закон о регистрации Законом № 214-ФЗ, установлены особенности государственной регистрации ипотеки данных объектов недвижимости, реализованные в том числе в пункте 131 новых

Правил (в соответствии с которыми в данной ситуации заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона не требуется).

2. О возможности переноса записей об ипотеке при государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства без истребования заявления о государственной регистрации ипотеки.

Письмом от 01.07.2011 № 14-4174-ГЕ Росреестр направил в территориальные органы разъяснения относительно того, что при государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства актуальные записи об ипотеке в силу закона переносятся в подраздел III-2 раздела ЕГРП, открытого на указанный объект недвижимого имущества, в порядке, установленном пунктом 44 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219.

Аналогичные положения закреплены в пункте 135 новых Правил.

Необходимо отметить, что в обоснование возможности государственной регистрации залога прав требования участника долевого строительства Президиум Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации в постановлении от 25.01.2011 № 13905/10 по делу № А56-37256/2009 ссылался на положения статьи 77 Закона об ипотеке, согласно пункту 1 которой 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 помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в ЕГРП. В свою очередь, по договору участия в долевом строительстве одна сторона (застройщик) обязуется в предусмотренный договором срок своими силами и (или) с привлечением других лиц построить (создать) многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости и после получения разрешения на ввод в эксплуатацию этих объектов передать соответствующий объект долевого строительства участнику долевого строительства, а другая сторона (участник долевого строительства) обязуется уплатить обусловленную договором цену и принять объект долевого строительства при наличии разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (часть 1 статьи 4 Закона № 214-ФЗ).

Таким образом, целью внесения в ЕГРП записи о залоге прав требования участника долевого строительства является реализация положений законодательства Российской Федерации об ипотеке приобретаемого за счет кредитных средств (средств целевого займа) объекта долевого строительства, раздел ЕГРП на который на момент государственной регистрации договора участия в долевом строительстве не открыт, и предусмотренный пунктом 135 новых Правил перенос актуальных записей о залоге прав требования участника долевого строительства в запись подраздела III-2 раздела ЕГРП, открытого на

соответствующий объект долевого строительства, не связан с возникновением новой ипотеки.

Учитывая изложенное, принимая во внимание положения части 9 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, полагаем, что в ситуации, описанной в пункте 135 новых Правил, заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона не требуется.

3. Разъяснения по вопросу 3 письма от 28.11.2014 № 55/31969, вопросу 2 письма от 16.12.2014 № 53/34187 доведены до сведения всех территориальных органов Росреестра письмом от 04.02.2015 № 14-исх/01188-ГЕ/15.

Для детальной проработки вопроса 1 из письма от 16.12.2014 № 53/34187 просим представить информацию о том, в каком порядке осуществлялась государственная регистрация при строительстве нескольких многоквартирных домов на одном земельном участке (первых договоров участия в долевом строительстве, ипотеки земельного участка в пользу участников долевого строительства каждого многоквартирного дома).

Дополнительно по данному вопросу полагаем возможным отметить, что порядок внесения в ЕГРП записей о праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором создавался многоквартирный дом, собственника данного земельного участка и собственников помещений в созданном многоквартирном доме, предусмотренный пунктом 136 новых Правил, направлен на урегулирование коллизии между заявительным порядком государственной регистрации прекращения права и положениями действующего законодательства о том, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит собственникам помещений в данном доме. Однако, принимая во внимание положения пункта 2 статьи 36 Земельного кодекса Российской Федерации, части 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации, статьи 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации», в случае, когда на одном земельном участке расположены несколько многоквартирных домов, земельный участок непосредственно для эксплуатации какого-либо конкретного многоквартирного дома (под каждым многоквартирным домом) не сформирован. Следовательно, к данной ситуации не может быть применен пункт 136 новых Правил о порядке внесения в ЕГРП записей при прекращении права собственности иного лица (не являющегося собственником помещения в многоквартирном доме) на земельный участок, занятый многоквартирным домом.

4. О внесении в ЕГРП в порядке, аналогичном установленному при прекращении права собственности застройщика, иного лица на земельный участок, на котором создан многоквартирный дом, записи о праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на земельный участок, государственная собственность на который не разграничена.

Порядок внесения в ЕГРП записей о праве общей долевой собственности на земельный участок, на котором создавался многоквартирный дом,

собственника данного земельного участка и собственников помещений в созданном многоквартирном доме, предусмотренный пунктом 136 новых Правил, направлен на урегулирование коллизии между заявительным порядком государственной регистрации прекращения права и положениями действующего законодательства о том, что земельный участок, на котором расположен многоквартирный дом, принадлежит собственникам помещений в данном доме.

Поскольку для земельного участка, государственная собственность на который не разграничена, такая коллизия не возникает, записи о праве общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме в рассматриваемой ситуации следует вносить в общем (заявительном) порядке.

5. О возможности погашения в ЕГРП в соответствии с пунктом 136 новых Правил записи о праве аренды застройщика в отношении земельного участка, на котором создан многоквартирный дом, на основании заявления любого из собственников помещений в многоквартирном доме.

Принимая во внимание, что в соответствии с пунктом 1 статьи 617 Гражданского кодекса Российской Федерации переход права собственности на сданное в аренду имущество к другому лицу не является основанием для изменения или расторжения договора аренды, а также то, что запись об аренде в ЕГРП может быть погашена на основании заявления любой из сторон договора аренды, полагаем, что собственник помещения в многоквартирном доме, не являясь стороной именно договора аренды земельного участка, не может подать заявление о погашении записи об аренде земельного участка, на котором создан многоквартирный дом.

6. О лице, которое может подать заявление о государственной регистрации прекращения права собственности застройщика на объект незавершенного строительства в соответствии с пунктом 133 новых Правил.

С учетом положений пункта 1 статьи 16 Закона о регистрации заявление о государственной регистрации прекращения права собственности застройщика на объект незавершенного строительства может быть подано застройщиком (его надлежащим образом уполномоченным представителем).

Кроме того, Росреестром в Минэкономразвития России будет направлен запрос о порядке применения пункта 133 новых Правил.

7. О внесении записей в ЕГРП при аннулировании закладной и выдаче новой закладной.

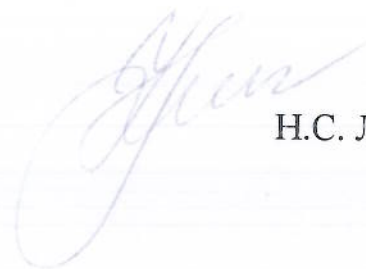
Полагаем, что в рассматриваемом случае в запись, содержащую особые отметки регистратора, к подразделу III-2 (подразделов III-2, если предметом ипотеки является не один объект недвижимого имущества) ЕГРП должны быть внесены записи об аннулировании ранее выданной закладной и о выдаче новой закладной с указанием даты ее выдачи.

8. О документах – основаниях для внесения в ЕГРП записей при регистрации законного владельца закладной на основании совершенной в соответствии с Законом об ипотеке передаче права по закладной и произведенной на закладной отметке.

Как указано в пункте 1 статьи 48 Закона об ипотеке, при передаче прав на закладную совершается сделка в простой письменной форме.

Таким образом, сделка по передаче прав на закладную будет являться документом-основанием для внесения в ЕГРП сведений о новом владельце закладной.

Начальник Управления  
методического обеспечения и анализа  
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Красноярскому краю  
(Управление Росреестра  
по Красноярскому краю)

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021  
Тел. (391) 258-06-01, факс(391) 258-06-10  
E-mail: kras@r24.rosreestr.ru  
ОГРН 1042402980290  
ИНН/КПП 2466124510/246001001

78 июля 2014 № 55/31969

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

Заместителю руководителя  
Г.Ю. Елизаровой

О применении Правил ведения ЕГРП, утвержденных  
Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх.№	01/133706
Дата	03.12.2014
Листов	7 Прил. 206

Уважаемая Галина Юрьевна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Управление) просит Вас высказать позицию по вопросам, связанным с применением Правил ведения ЕГРП, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 (далее – Правила ведения ЕГРП).

**В сфере регистрации договоров участия в долевом строительстве**

1. Необходимо ли истребовать заявление о государственной регистрации ипотеки в силу закона на земельный участок при государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве после вступления с 01.01.2015 в законную силу Правил ведения ЕГРП?

В соответствии с п.1 ст.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 об участии в долевом строительстве) в обеспечение исполнения обязательств застройщика (залогодателя) по договору с момента государственной регистрации договора у участников долевого строительства (залогодержателей) считаются находящимися в залоге предоставленный для строительства (создания) многоквартирного дома и (или)

иного объекта недвижимости, в составе которых будут находиться объекты долевого строительства, земельный участок, принадлежащий застройщику на праве собственности, или право аренды, право субаренды на указанный земельный участок и строящиеся (создаваемые) на этом земельном участке многоквартирный дом и (или) иной объект недвижимости.

В силу п.2 ст.20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.

Согласно п.103 Правил ведения ЕГРП при государственной регистрации ипотеки, возникшей на основании закона, в подраздел III-2 Единого государственного реестра прав вносится, в том числе, номер государственной регистрации, сформированный в связи с принятием заявления о государственной регистрации ипотеки в силу закона;

В то же время в соответствии с п.131 Правил ведения ЕГРП государственная регистрация ипотеки земельного участка (залога права аренды, субаренды земельного участка), на котором осуществляется строительство многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимого имущества, возникшей на основании закона, осуществляется в подразделе III-2. В записи подраздела III-2 указывается, в частности, в отношении номера регистрации - номер государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства (далее - первый договор участия в долевом строительстве).

В связи с изложенным возникает вопрос: является ли данная ипотека ипотекой, государственная регистрация которой осуществляется без самостоятельного заявления о регистрации ипотеки, либо такая ипотека осуществляется по общему правилу на основании заявления, однако, с указанием вместо номера регистрации, сформированного на основании заявления, номера государственной регистрации договора участия в долевом строительстве.

По мнению Управления, при государственной регистрации первого договора участия в долевом строительстве необходимо истребовать заявление на регистрацию ипотеки земельного участка. Однако в качестве номера регистрации ипотеки в соответствии с Правилами ведения ЕГРП необходимо указывать номер регистрации первого договора участия в долевом строительстве.

*2. Возможно ли осуществлять перенос записей об ипотеке при государственной регистрации права собственности на завершенный строительством объект долевого участия в строительстве - квартиру без истребования заявления о государственной регистрации ипотеки?*

Согласно п.1 ст.77 Закона об ипотеке 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 помещения, находится в залоге с момента государственной регистрации ипотеки в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним.

В силу п.2 ст.20 Закона об ипотеке государственная регистрация ипотеки в силу закона осуществляется на основании заявления залогодержателя или залогодателя либо нотариуса, удостоверившего договор, влекущий за собой возникновение ипотеки в силу закона, без уплаты государственной пошлины.

В то же время в соответствии с п.135 Правил ведения ЕГРП при наличии в Едином государственном реестре прав записей об ипотеке прав требования участника долевого строительства на объект долевого строительства, возникшей в силу закона или на основании договора об ипотеке со статусом «актуальная», записи об ипотеке переносятся в запись подраздела III-2 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на указанный объект недвижимости, в порядке, предусмотренном пунктом 51 настоящих Правил:

в записи подраздела III-2 указывается в отношении номера регистрации - номер государственной регистрации ипотеки права требования участника долевого строительства; в отношении предмета ипотеки - сведения об объекте долевого строительства в соответствии с пунктами 31 - 34 настоящих Правил;

в записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 Единого государственного реестра прав указываются - слова «дата регистрации» и дата государственной регистрации ипотеки права требования участника долевого строительства.

В связи с изложенным возникает вопрос: необходимо ли при регистрации права собственности на квартиру, построенную за счет кредитных средств банка (при наличии записи об ипотеке прав требования в силу закона), истребовать заявление о регистрации ипотеки в силу закона, либо в данном случае не возникает новая (иная) ипотека, а происходит изменение предмета ипотеки.

По мнению Управления, при регистрации права собственности на квартиру, построенную за счет кредитных средств банка (при наличии записи об ипотеке прав требования в силу закона), новая (иная) ипотека не возникает, а происходит изменение предмета ипотеки, в связи с чем представления заявления о регистрации ипотеки в силу закона на квартиру не требуется, а запись об ипотеке переносится в раздел ЕГРП, открытый на квартиру.

### *3. О порядке применения п.134 Правил ведения ЕГРП.*

Согласно п.3 ст.13 Закона об участии в долевом строительстве с даты получения застройщиком в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности, разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которых было осуществлено с привлечением денежных средств участников долевого строительства, до даты передачи объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 настоящего Федерального закона, такой объект долевого строительства считается находящимся в залоге у участника долевого строительства. При этом жилые и (или) нежилые помещения,

входящие в состав данных многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости и не являющиеся объектами долевого строительства, не считаются находящимися в залоге с даты получения застройщиком указанного разрешения.

Абзацем 1 п.134 Правил ведения ЕГРП регламентируется порядок внесения записей о государственной регистрации права собственности застройщика на не являющееся объектом долевого строительства жилое или нежилое помещение, входящее в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В то же время абз.2-7 п.134 Правил ведения ЕГРП установлен порядок государственной регистрации, возникшей на основании закона ипотеки на 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.

В этой связи возникает вопрос: учитывая структуру п.134 Правил ведения ЕГРП, абз.2-7 данного пункта определяют порядок внесения записей об ипотеке на жилые или нежилые помещения, не являющиеся объектами долевого строительства (что противоречит п.3 ст.13 Закона об участии в долевом строительстве), либо, исходя из п.3 ст.13 Закона об участии в долевом строительстве, - на объекты долевого строительства на период с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома до даты передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства.

По мнению Управления, абз.2-7 п.134 Правил ведения ЕГРП определяют порядок внесения записей об ипотеке на жилые или нежилые помещения, являющиеся объектами долевого строительства.

#### *4. О порядке применения п.136 Правил ведения ЕГРП.*

4.1. Согласно абз.6, 8 п.136 Правил ведения ЕГРП, если земельный участок принадлежит на праве собственности иному лицу (не застройщику), в том числе публичному образованию, и используется застройщиком на праве аренды (субаренды, безвозмездного срочного пользования), осуществляются, в том числе следующие действия:

запись о государственной регистрации права собственности на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил. Одновременно в подраздел II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на земельный участок, вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и прежнего собственника земельного участка. При этом в записи о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника при указании размера доли в праве вносятся либо слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства» либо

слова «доля в праве общей долевой собственности пропорциональна размеру общей площади помещений, не переданных участникам долевого строительства, а также помещений», далее указываются сведения о помещении, принадлежащем соответствующему лицу (в том числе застройщику). Если собственность на земельный участок не разграничена, в Единый государственный реестр прав запись о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника не вносится.

В этой связи возникает вопрос: необходимо ли, в случае если собственность на земельный участок не разграничена, вносить запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участников долевого строительства, учитывая, что ранее запись о вещном праве на земельный участок не была сформирована.

По мнению Управления, запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участников долевого строительства в указанном случае вносить необходимо.

4.2. Согласно абз.10 п.136 Правил ведения ЕГРП записи о государственной регистрации права общей долевой собственности застройщика, иного лица (не участника долевого строительства), о государственной регистрации договора аренды (субаренды, безвозмездного срочного пользования) погашаются в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил с указанием в качестве документа-основания представленного правообладателем (арендатором) заявления о государственной регистрации прекращения права, ограничения (обременения) права.

Вместе с тем, как разъяснено Президиумом ВАС РФ от 24.01.2012 № 11642/11, с момента регистрации права собственности первого лица на любое из помещений в многоквартирном доме соответствующий земельный участок поступает в долевую собственность иных лиц, в связи с чем любой из собственников участка вправе обратиться с заявлением о государственной регистрации прекращения договора аренды.

В связи с этим возникает вопрос: учитывая положения абз.10 п.136 Правил ведения ЕГРП, на основании заявления правообладателя может быть погашена только запись о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок, либо также и запись о государственной регистрации аренды.

По мнению Управления, запись о государственной регистрации аренды может быть погашена как на основании заявления арендатора, так и на основании заявления правообладателя (участника долевого строительства).

*5. Какой документ следует отражать (указывать) в качестве документа-основания при закрытии раздела на объект незавершенного строительства?*

В соответствии с абз.11 п.133 Правил ведения ЕГРП указанный в настоящем пункте раздел Единого государственного реестра прав, открытый на объект незавершенного строительства, закрывается не ранее проведения государственной регистрации прав собственности всех участников долевого

строительства на объекты долевого строительства либо в случае ликвидации объекта недвижимости.

В то же время Правилами ведения ЕГРП не установлено, что в случае регистрации прав собственности всех участников долевого строительства на объекты долевого строительства раздел ЕГРП на объект незавершенного закрывается одновременно с регистрацией права последнего участника долевого строительства.

В этой связи возникает вопрос: раздел ЕГРП на объект незавершенного строительства должен закрываться на основании заявления последнего участника долевого строительства о регистрации своего права на объект долевого строительства, либо, учитывая заявительный порядок регистрации, - на основании заявления застройщика о прекращении права на объект незавершенного строительства.

При этом необходимо учитывать, что права на объекты долевого строительства могут регистрироваться не только на основании передаточных актов, но и на основании судебных актов, а существующая версия ПК ИС ЕГРП не позволяет автоматически определять, является ли данный объект долевого строительства последним.

По мнению Управления, раздел ЕГРП на объект незавершенного строительства должен закрываться на основании заявления застройщика о прекращении права на объект незавершенного строительства.

### **В сфере регистрации ипотеки**

*6. О порядке внесения записей в ЕГРП при аннулировании закладной с выдачей новой закладной.*

Статья 13 Закона об ипотеке предусматривает два способа изменения ранее установленных условий закладной: путем заключения соглашения о внесении изменений в содержание закладной и путем заключения соглашения об аннулировании закладной с одновременной выдачей новой закладной. При этом соглашение об изменении содержания закладной регистрируется в качестве сделки, а в случае аннулирования закладной с одновременной выдачей новой закладной представляется заявление о внесении изменений в записи ЕГРП.

Вместе с тем Правила ведения ЕГРП предусматривают только порядок государственной регистрации соглашения об изменении содержания закладной (п.112). Порядок внесения изменений в записи ЕГРП в связи с аннулированием закладной Правилами ведения ЕГРП не установлен.

В этой связи возникает вопрос: в каком порядке вносятся изменений в записи ЕГРП при представлении соглашения об аннулировании закладной с одновременной выдачей новой закладной.

*7. О внесении записей при регистрации законного владельца закладной.*

В соответствии с п.113 Правил ведения ЕГРП регистрация законного владельца закладной осуществляется посредством заполнения новой записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав. В новую запись

подраздела III-2, за исключением сведений о залогодержателе, вносятся сведения, аналогичные сведениям записи подраздела III-2 об ипотеке данного объекта недвижимости, в которой был указан первоначальный залогодержатель или предыдущий законный владелец закладной. В новой записи подраздела III-2 Единого государственного реестра прав в отношении залогодержателя указываются предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил данные лица, обратившегося с целью внесения регистрационной записи о нем в качестве законного владельца закладной. В отношении документов-оснований дополнительно указываются реквизиты документа-основания внесения этих сведений.

Вместе с тем согласно п.3 ст.16 Закона об ипотеке регистрационная запись о законном владельце закладной должна быть осуществлена в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, при предъявлении закладной на основании:

- совершенной в соответствии с настоящим Федеральным законом передаче права по закладной и произведенной на закладной отметке, если совершившее такую надпись лицо являлось законным владельцем закладной или залогодержателем закладной, на имя которого была сделана специальная залоговая передаточная надпись и который продал закладную по истечении определенного в ней срока (п.4 ст.49);

- документов, подтверждающих переход прав по закладной к другим лицам в результате реорганизации юридического лица или в порядке наследования;

- решения суда о признании прав на закладную за заявителем.

В этой связи возникает вопрос: в случае если запись о законном владельце вносится на основании отметки о передаче прав по закладной, какой документ дополнительно должен быть указан в качестве основания внесения сведений о новом владельце закладной.

В связи с большой практической значимостью просим высказать Вашу позицию по данным вопросам.

Руководитель Управления

Т.А. Громова



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
Управление Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии по Красноярскому краю  
(Управление Росреестра  
по Красноярскому краю)

Дубровинского ул., д. 114, г. Красноярск, 660021  
Тел. (391) 258-06-01, факс (391) 258-06-10  
E-mail: kras@r24.rosreestr.ru  
ОГРН 1042402980290  
ИНН/КПП 2466124510/246001001

6 ДЕК 2014 № 53/34184  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О применении Правил ведения ЕГРП, утвержденных  
Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765

Уважаемая Галина Юрьевна!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Красноярскому краю (далее – Управление) дополнительно к ранее направленному письму по вопросам, связанным с применением Правил ведения ЕГРП, утвержденных Приказом Минэкономразвития России от 23.12.2013 № 765 (далее – Правила), просит Вас высказать позицию по вопросам применения отдельных положений главы XIII Правил.

1. Пунктом 136 Правил предусмотрен порядок погашения записи о государственной регистрации права собственности на земельный участок, сформированный (предоставленный) для строительства исключительно такого многоквартирного дома.

Вместе с тем, на практике зачастую возникают ситуации, когда строительство многоквартирного дома осуществляется либо на нескольких земельных участках, находящихся у застройщика в собственности, либо на одном земельном участке возводится несколько многоквартирных жилых домов.

В связи с чем, возникает вопрос о том, возможно ли в случае строительства нескольких домов на одном участке, осуществлять погашение записи о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок на основании разрешения на ввод первого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости в эксплуатацию.

Аналогичный вопрос возникает и при анализе норм, предусмотренных абз. 6, 8 п.136 Правил.

экономразвития России  
Росреестр  
Вх. № 04/139719  
Дата 22.12.2014  
Листов 3 Прил. \_\_\_\_\_

Васильева

Так, согласно абз. 6 п. 136 Правил, если земельный участок принадлежит на праве собственности иному лицу (не застройщику), в том числе публичному образованию, и используется застройщиком на праве аренды (субаренды, безвозмездного срочного пользования), осуществляются, в том числе следующие действия:

запись о государственной регистрации права собственности на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном разделом VI настоящих Правил. Одновременно в подраздел II-1 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на земельный участок, вносится запись о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и прежнего собственника земельного участка. Если собственность на земельный участок не разграничена, в Единый государственный реестр прав запись о государственной регистрации права общей долевой собственности прежнего собственника не вносится.

В связи с чем, возникает вопрос о применении вышеуказанного порядка погашения записи о государственной регистрации права собственности иного лица (не застройщика), в том числе публичного образования на земельный участок, предоставленный для строительства нескольких многоквартирных домов при регистрации права собственности на жилое помещение или нежилое помещение, входящее в состав первого введенного в эксплуатацию многоквартирного дома.

2. Согласно абз. 2 п. 134 Правил в целях государственной регистрации возникшей на основании закона ипотеки на 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, заполняется подраздел III-2. В записи подраздела III-2 указываются:

номер государственной регистрации, сформированный на основании и в связи с принятием заявления на государственную регистрацию ипотеки в силу закона;

в отношении срока - слова: "с даты получения застройщиком разрешения на ввод в эксплуатацию ... (далее указываются слова "многоквартирного дома" и (или) наименование (вид) иного объекта недвижимого имущества) до даты передачи объектов долевого строительства участникам долевого строительства";

в отношении залогодателя - предусмотренные пунктом 17 настоящих Правил данные стороны договора участия в долевом строительстве - застройщика;

в отношении залогодержателя - слова "участники долевого строительства по договорам участия в долевом строительстве, которым не переданы объекты долевого строительства";

в отношении документов-оснований - реквизиты, дата и номер регистрации первого договора участия в долевом строительстве, а также реквизиты разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома и (или) иного

объекта недвижимости, строительство (создание) которого осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства.

В записи, содержащей особые отметки регистратора, к подразделу III-2 указываются номера подраздела Единого государственного реестра прав и записи этого подраздела о первом договоре участия в долевом строительстве.

Вместе с тем п. 137 Правил предусмотрен только порядок погашения регистрационной записи об ипотеке, возникшей на основании закона, залогодержателями по которой являются участники долевого строительства, содержащейся в подразделе III-2 раздела Единого государственного реестра прав, открытого на объект незавершенного строительства, в котором было зарегистрировано право собственности застройщика на данный объект.

Порядок погашения записей, внесенных в соответствии с абз. 2 п. 134 Правил в подраздел III-2 ЕГРП на земельный участок, на котором осуществляется строительство многоквартирного дома, отсутствует.

Абз. 2 п. 137 Правил предусматривает только порядок погашения записи об ипотеке земельного участка, внесенную в запись, содержащую особые отметки регистратора раздела Единого государственного реестра прав, открытого на данный участок.

В связи с чем, возникает вопрос о возможности применения по аналогии положений п. 137 Правил для погашения вышеуказанных записей подраздела III-2 ЕГРП.

Руководитель Управления



Т.А. Громова