



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23
www.asros.ru
asros@asros.ru
т. 8-(495)-785-29-90

от 06.12.2024 № 02-05/1532

*О работе по итогам совещания с
Росреестром 04.10.2024*

Федеральная служба государственной
регистрации, кадастра и картографии
(Росреестр)

Заместителю руководителя,
руководителю цифровой
трансформации

Е.В. Мартыновой

101000, Москва, Чистопрудный бульвар, д. 6/19,
стр. 1
rosreestr@rosreestr.ru

Уважаемая Елена Валерьевна!

Ассоциация банков России¹ благодарит Росреестр за открытый диалог с банковским сообществом по обсуждению тенденций и планов развития электронного взаимодействия ведомства с кредитными организациями.

В ходе рабочей встречи 04.10.2024 Росреестр сообщил о планируемых законодательных изменениях и, в том числе, презентовал данные по сделкам, совершенным кредитными организациями с физическими (ипотека) и юридическими лицами (корпоративная (бизнес) ипотека) за сентябрь 2024 года, информация о которых была направлена банками на государственную регистрацию в Росреестр в бумажном и электронном виде.

1. Обращено внимание на низкие показатели электронного взаимодействия с Росреестром по сделкам корпоративной (бизнес) ипотеки, а именно на то, что взаимодействие в рамках государственной регистрации таких сделок осуществляется, преимущественно, в бумажном виде. Обеспокоенность Росреестра вызвана тем, что, согласно планируемым дополнениям ст.18 Закона № 218-ФЗ², с 01.03.2025 юридические лица императивно должны будут предоставлять заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав только в форме электронных документов³.

¹ Далее – Ассоциация.

² Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». Законопроект № 633966-8 принят в 1 чтении Государственной Думой Российской Федерации.

³ **Данные требования не будут распространяться на случаи, когда стороной** подлежащей государственной регистрации **сделки** или сделки, на основании которой подлежат государственной регистрации право, ограничение права, обременение объекта недвижимости, **является физическое лицо** (за исключением договоров участия в долевом строительстве, заключаемых в соответствии с Федеральным законом 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»).

2. По итогам встречи Ассоциация запросила у банков информацию для оценки готовности и выявления возможных барьеров и/или вопросов по переходу на электронное взаимодействие⁴ с Росреестром по ипотечным сделкам с юридическими лицами, а также сделкам по аренде, купле/продаже нежилой недвижимости/земли⁵.

Исходя из полученных данных, большинство респондентов, которые совершают сделки бизнес-ипотеки, уже перешли на ЭВ с Росреестром либо осуществляют государственную регистрацию в смешанном формате (электронно и на бумаге через МФЦ). Электронная регистрация банками реализована через прямой доступ к СПД-3 через собственно разработанное программное обеспечение и (или) через специализированные сервисы взаимодействия (посредники-третьи лица), «Личный кабинет» в Росреестре. При этом некрупнейшие кредиторы из указанных способов взаимодействия продолжают активно использовать «Личный кабинет».

Осуществить к 01.03.2025 полный переход на ЭВ с Росреестром по сделкам бизнес-ипотеки банкам, в основном, затруднительно. С технической точки зрения более реализуемым сроком видится конец 1 полугодия 2025 года.

3. В приложении подробно обозначены проблемы, отмеченные банками при переходе на электронное взаимодействие с Росреестром, а именно:

- проблемы непосредственно связанные с электронной регистрацией бизнес-ипотеки (некорректный расчет государственных пошлин; отсутствие возможности групповой подачи заявлений по одной сделке с несколькими объектами недвижимости через «Личный кабинет»; неготовность клиентов юридических лиц к полному переходу на подписание КОД в электронном виде (нет УКЭП, МЧД));

- общие проблемы, так как они также оказывают влияние на оперативность перехода на ЭВ по юридическим лицам (нестабильность работы сервисов взаимодействия; отсутствие оперативной консультативной поддержки; сложности заключения соглашений по ЭВ и длительность данного процесса);

- проблемы на стороне банков при переходе на ЭВ с Росреестром (неготовность внутренних систем на переход только на ЭВ с Росреестром; значительные затраты на внедрение и поддержку процесса ЭВ, в особенности для средних и малых банков с небольшим объёмом сделок; необходимость поиска посредников-вендоров для организации ЭВ),

которые в комплексе стоит учитывать при оценке готовности кредитных организаций к 01.03.2025 осуществить полный переход на ЭВ по сделкам бизнес-ипотеки.

Кроме того, по ранее заключенным с клиентами договорам затруднительно изменить способ подписания дополнительных соглашений и, соответственно, перейти на создание документов полностью в электронном виде. В связи с чем

⁴ Далее – ЭВ.

⁵ Далее – бизнес-ипотека.

актуален вопрос регистрации сканируемых образов бумажных документов, удостоверенных УКЭП представителей сторон сделки.

4. Обращаем внимание, что полученные ответы от отдельных крупных СЗКО не коррелируют с данными, обозначенными Росреестром на встрече 04.10.2024 на слайде «Корпоративная (бизнес) ипотека за сентябрь 2024 года».

Принимая во внимание ежемесячный контроль Росреестром динамики перехода банков на ЭВ, для продолжения работы Ассоциации по изучению проблематики по вопросу и точечному выявлению сложностей в регистрации того или иного типа сделок, **просим Росреестр разъяснить**, какие именно сделки были отражены на презентованном слайде «Корпоративная (бизнес) ипотека за сентябрь 2024 года» (субъекты правоотношений и предмет сделок), в том числе уточнить, включены ли в данный слайд сделки банка с физическими лицами.

5. Также в ходе встречи 04.10.2024 была упомянута завершающая стадия разработки Росреестром бесплатного универсального адаптера к СПД-3.

Принимая во внимание высокий интерес как крупных, так и малых банков к данной разработке⁶, **просим Росреестр проинформировать о планируемом функционале сервиса** (алгоритм работы, какие сделки можно будет регистрировать, параметры доступа, форматы взаимодействия, пропускная способность и пр.), а также сроках тестирования и/или запуска продукта.

В целом считаем целесообразным синхронизировать сроки введения в промышленную эксплуатацию универсального адаптера и вступления в силу обсуждаемых законодательных изменений.

6. Обобщая изложенное, **Ассоциация банков России предлагает Росреестру в рамках своей компетенции провести работу и устранить обозначенные банками стоп-факторы и проблемы при переходе на электронное взаимодействие с Росреестром как по сделкам с физическими лицами, так и по сделкам с юридическими лицами** (за исключением проблем, которые имеются на стороне банков), а именно:

1) Настроить корректный расчет государственных пошлин по регистрации обременений по сделкам сельскохозяйственных земель и по изменениям, вносимым в регистрационную запись об ипотеке;

2) Обеспечить стабильную работу веб-сервиса «Личный кабинет» на сайте Росреестра, сократить количество ошибок и отказов в работе сервиса;

3) Разместить на сайте Росреестра информацию:
- о работе СПД-3 и всех спецификаций;
- о заключении соглашения об информационном взаимодействии с Росреестром (форма соглашения, порядок и пр.);

⁶ Список банков, которые заинтересованы в использовании данного универсального адаптера, может быть сформирован и направлен Ассоциацией в Росреестр после получения информации о его функционале.

Также предложено заблаговременно размещать актуальные xsd-схемы (для формирования заявлений) на сайте Росреестра и оперативно информировать участников электронного взаимодействия;

4) Рассмотреть предложения банков по организации оперативного канала взаимодействия с сотрудниками Росреестра:

- по конкретным кейсам между банками и Росреестром (территориальными регистраторами);

- методологическим вопросам;

- вопросам заключения соглашений об информационном взаимодействии и о работе веб-сервиса «Личный кабинет».

5) Рассмотреть вопрос о совершенствовании процесса прямого подключения кредитных организаций к СПД-3 для возможного сокращения сроков данной процедуры, в том числе, обеспечить прозрачность подключения и тестирования универсального адаптера;

6) Рассмотреть возможность совершенствования/корректировки функционала по электронной регистрации сделок с учетом предложений:

- о реализации возможности подачи на регистрацию и групповой обработки заявлений в рамках одной сделки через веб-сервис «Личный кабинет»;

- внедрения функций по автопроверке заведенных данных при регистрации сделок;

- предусмотреть возможность принимать к регистрации сканированные образы кредитно-обеспечительной документации (КОД), заверенной УКЭП кредитной организацией и УКЭП клиента. Данное позволит сохранить возможность для клиентов-юридических лиц подписывать КОД в бумажном виде после вступления в силу изменений Закона № 218-ФЗ;

- при проверке электронных подписей ориентироваться на штамп времени на дату подписания, а не на дату получения документа,

а также иных предложений, отмеченных в приложении к настоящему письму.

Будем признательны за комментарии и позицию Росреестра о возможности реализации обозначенных банками предложений, а также разъяснений по поставленным вопросам.

Приложение: на 2 л.



Д.Г. Липаев

Проблемы, отмеченные банками при переходе на электронное взаимодействие с Росреестром

Применительно к сделкам бизнес-ипотеки

1. Некорректный расчет государственной пошлины по регистрации обременений по сделкам сельскохозяйственных земель и по изменениям, вносимым в регистрационную запись об ипотеке.

Также периодически, в связи с отсутствием информации на стороне Росреестра об оплате государственной пошлины, регистраторы запрашивают оригиналы платежных поручений, что приводит к увеличению времени регистрации обременений и дополнительным трудозатратам.

2. Отсутствие в «Личном кабинете» функционала по регистрации (обработке заявлений) групповых действий, если количество предметов сделки превышает 1 (один) объект недвижимости, функций по автопроверке введенных данных.

3. Отсутствие УКЭП, МЧД у всех участников сделок, что, в том числе, связано с неготовностью крупных клиентов юридических лиц к полному переходу на подписание КОД в электронном виде.

Общие

4. Нестабильная работа веб-сервиса «Личный кабинет» на сайте Росреестра - регулярные сбои в работе Личного кабинета, в том числе проблемы со входом, сбои в формировании заявлений/заявок, потеря заявок.

5. Отсутствие оперативного канала для взаимодействия¹:

- по конкретным кейсам между банками и Росреестром,
- методологическим вопросам.
- вопросам заключения соглашений об информационном взаимодействии;

6. Сложность процесса заключения соглашения об информационном взаимодействии с Росреестром, так как на сайте Росреестра полностью отсутствует необходимая информация (форма соглашения, порядок).

Отмечена также[^]

- длительность перехода на электронное взаимодействие с Росреестром через СПД-3 (по опыту крупного ипотечного банка, по розничным сделкам переход длился порядка одного года)²;

- недостаточность информации по работе сервиса СПД-3, отсутствие спецификаций, WSDL и т.д.

¹ Предложение об организации оперативной поддержки Росреестра по различным вопросам озвучивалось кредитными организациями неоднократно (письма Ассоциации от 18.04.2022 № 02-05/326, от 07.06.2022 № 02-05/489, от 02.02.2024 № 02-05/99).

² То есть для налаживания ЭВ по бизнес-ипотеке и встраивания данного процесса во внутренние системы банка необходимо будет проделать аналогичную работу, так как данные по сделкам с юридическими лицами различаются с розничным сегментом (этапы работы: 1) организации канала; 2) доработки шлюза; 3) доработки на стороне продуктовых команд).

На стороне банков

7. Неготовность технической инфраструктуры:
 - под каждый вид обмена надо разрабатывать интеграцию (закладные, регистрация и т.п.);
 - остро стоит техническая проблема обеспеченности программами для работы со СКЗИ.
8. Необходимость закупки и организации выделенного канала связи, создание регламентированной системы доступов к программному обеспечению для электронного взаимодействия с Росреестром.
 - Либо - потребность привлечения сторонних организаций, оказывающих платные услуги по электронной регистрации, с более удобным для пользователя сервисом, интерфейсом, что требует выделения и согласования бюджета, организации процесса по заключению необходимых соглашений.
9. Затратность процесса перехода, операционные затраты после перехода. Нехватка ресурсов, в основном у средних и малых банков, не позволяет оперативно включиться в реализацию задачи.
10. Все указанное потребует также внесение изменений в нормативную документацию банков, обучение персонала.

Иные предложения по развитию электронного взаимодействия

1. Одной СЗКО предложено реализовать автоматическое/автоматизированное получение банком информации о переходе права собственности от одного лица к другому лицу на объект недвижимости – для выполнения банком функции исполняющего банка по аккредитиву, открытому для расчетов по покупке объекта недвижимости – для развития электронного взаимодействия при исполнении таких аккредитивов³.

При проработке данного предложения стоит учесть, что банк раскрывающий аккредитив не всегда выступает залогодержателем.

2. Также остается открытым вопрос⁴ налаживания взаимодействия кредитных организаций и Росреестра по получению залогодержателем сведений в рамках реализации требований частей 4 и 8 ст.53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

³ Для перехода от практики представления документов на бумажном носителе получателем средств по аккредитиву, подтверждающих переход права собственности, к возможности самостоятельной проверки банком факта перехода права собственности на основании информации из Росреестра.

⁴ Обозначен в письме Ассоциации банков России в Росреестр от 14.10.2024 № 02-05/1295.