

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

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

тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22

28.10.2022 06-01435/22
rosreestr.gov.ru

№

на № 02-05/326 от 18.04.2022

Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

asros@asros.ru

Управление стратегического развития и цифровой трансформации Росреестра направляет ответы на вопросы, поступившие посредством сервиса взаимодействия с корпоративными клиентами, а также в рамках подготовки к «открытому диалогу» с кредитными организациями по вопросам снижения административных барьеров в кредитной отрасли, который состоялся 3 августа 2022 года под председательством руководителя Росреестра Скуфинского О.А.

Дополнительно сообщаем следующее:

распоряжением Росреестра от 15.09.2022 № Р/0256 утверждены «Основы электронного взаимодействия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с кредитными организациями и застройщиками»;

созданы советы по рассмотрению вопросов, возникающих в практике осуществления учетно-регистрационной деятельности, в том числе в целях оказания государственным регистраторам прав помощи для разрешения возникающих в практической деятельности вопросов по применению норм права. На данных советах согласно их положениям рассматриваются все обращения, касающиеся приостановления учетно-регистрационных действий.

Благодарим за предоставленные предложения и сообщаем о готовности продолжить совместное обсуждение предложений в целях определения оптимальных мер, направленных на поддержание банковской системы.

Приложение: в электронном виде.

Начальник Управления
стратегического развития и
цифровой трансформации



С.В. Белокопытов



**Вопросы по итогам «Открытого диалога»
с представителями кредитных организаций по состоянию на 10.08.2022**

№ п/п	Вопросы (изложены в формулировках задающих)	Ответы
1.	Новгородская область: «Просим высказать позицию центрального аппарата по вопросу участия территориальных Управлений в pilotировании проекта личного кабинета для сотрудников Росреестра на domsick.ru».	В настоящее время Росреестром прорабатывается возможность использования сотрудниками Росреестра личного кабинета на сайте domsick.ru. О возможности использования сообщим дополнительно.
2.	Республика Карелия: Вопрос 1. «Отсутствие технической возможности подачи документов в электронном виде для регистрации перехода права по сделкам, одной из сторон в которой выступает банк, другой юридическое лицо, а также в случае регистрации договора ипотеки с физическими лицами». Вопрос 2. «Будет ли на практике реализовано межведомственное взаимодействие Росреестра с органами ЗАГС, ОМСУ и нотариатом в целях получения ответов в режиме онлайн для идентификации выдаваемых этими органами документов?»	Ответ на вопрос 1,2. В настоящее время отсутствуют препятствия для подачи документов в электронном виде для регистрации перехода права по сделкам, сторонами которой выступают банк и юридическое лицо, а также для регистрации договора ипотеки с физическими лицами. Вместе с тем выбор способа представления документов в электронном виде осуществляется самими сторонами сделки. Дополнительно сообщаем, что запланированы следующие доработки ФГИС ЕГРН: – реализация взаимодействия с федеральной нотариальной палатой посредством вида сведений ФНП «Веб-сервис ФНП подтверждения нотариального удостоверенного документа» версии 2.0.4 в СМЭВ 3.); – подключение к видам сведений Предоставление из ЕГР ЗАГС ФНС России по запросу и доработка ФГИС ЕГРН в части получения сведений о смерти по запросу регистратора при УРД в отношении физических лиц; – разработка видов сведений в СМЭВ 3 в соответствии пунктами 24, 25, 26, 27, 43, 44, 55, 61 – 67 перечня сведений, находящихся в распоряжении государственных органов субъектов Российской Федерации, органов местного самоуправления, территориальных государственных внебюджетных фондов либо подведомственных

	Вопрос 3. <i>«Будет ли реализована электронная регистрация ипотеки для военнослужащих – участников НИС? Осуществляет ли Росреестр взаимодействие с ФГКУ РВИ для реализации этого вопроса».</i>	государственным органам субъектов Российской Федерации или органам местного самоуправления организаций, участвующих в предоставлении государственных или муниципальных услуг, и необходимых для предоставления государственных услуг федеральными органами исполнительной власти и органами государственных внебюджетных фондов Российской Федерации, утвержденное распоряжением Правительства РФ от 29.06.2012 № 1123-р.
3.	Новосибирская область: Вопрос 1. <i>«При погашении кредита, обеспеченного ипотекой с выдачей документарной закладной, залогодатель вправе подать заявление о прекращении ипотеки с приложением закладной, содержащей отметку о полном исполнении обязательства.</i> <i>В настоящее время залогодатель не может представить документы в электронном виде, поскольку законом не предусмотрен перевод документарной закладной в электронный вид, и отметка об исполнении должна быть подписана уполномоченным лицом банка. Заявитель не может удостоверить закладную своей УКЭП.</i> <i>Планируются ли изменения законодательства и разработка механизма представления документов</i>	Ответ на вопрос 3. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) не содержит ограничений на представление документов в электронном виде, в том числе на государственную регистрацию ипотеки, для военнослужащих. Действующим законодательством, в том числе Законом о регистрации, сертификаты о предоставлении субсидии на покупку жилья не отнесены к документам, необходимым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на соответствующие объекты недвижимости. Ответ на вопрос 1. В соответствии с пунктом 8 статьи 13.3 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеки) по совместному заявлению владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству электронная закладная может быть выдана в порядке, предусмотренном указанной статьей, взамен документарной закладной, которая должна быть представлена в орган регистрации прав до подачи заявления о выдаче электронной закладной. Таким образом, в целях погашения ипотеки допускается либо представление в орган регистрации прав оригинала документарной закладной, либо обращение за погашением ипотеки в электронном виде

для погашения ипотеки в электронном виде в указанном случае»?	после аннулирования документарной закладной и выдачи электронной закладной в установленном порядке. Также отмечаем, что нормативно-правовое регулирование в данной сфере не отнесено к компетенции Росреестра.
Вопрос 2. «В связи с изменениями законодательства, документы, подтверждающие государственную регистрацию прав на бумажном носителе будут удостоверяться специальными многофункциональных центров. Кем будут удостоверяться документы при подаче документов для государственной регистрации прав в филиале ФГБУ «ФКП Росреестра»?	Ответ на вопрос 2. Согласно части 3 статьи 14 Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №449-ФЗ) функции, полномочия и деятельность, осуществление которых возлагается в соответствии с Законом о регистрации (в редакции Закона № 449-ФЗ) на публично-правовую компанию «Роскадастр» (далее - Компания) в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр», осуществляются федеральным государственным бюджетным учреждением, указанным в статье 3.1 Закона о регистрации (в редакции, действовавшей до дня вступления в силу Закона № 449-ФЗ), до завершения процедуры его реорганизации в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2021 № 448-ФЗ «О публично-правовой компании «Роскадастр» с учетом порядка, установленного данными федеральными законами. Частью 13.2 статьи 18 Закона о регистрации установлено, что в случае представления документов в целях осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на бумажном носителе в публично-правовую компанию, указанную в части 1 статьи 3.1 Закона о регистрации, в том числе посредством выездного приема, действия, указанные в части 13 статьи 18 Закона о регистрации, осуществляются уполномоченным лицом такой компании. Кроме того, Федеральным законом от 28.06.2022 № 185-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступившим в силу 28.06.2022 внесены изменения в статьи 3.1 и 29 Закона о регистрации, в соответствии с которыми ППК «Роскадастр» вправе переводить в бумажный вид и подтверждать содержание направленной органом регистрации прав выписки по результатам осуществления регистрационных действий. Вместе с тем такой порядок

		предусмотрен только в случае представления документов посредством выездного приема. Для тех случаев, когда прием осуществляется ФГБУ «ФКП Росреестра», выписка должна передаваться в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» в форме бумажного документа, удостоверенного УКЭП государственного регистратора прав.
4.	Пермский край Вопрос 1. <i>«Сохраняется проблема по погашению записи об ипотеке в случае, когда обеспеченное ипотекой обязательство удостоверено документальной закладной, розыск которой осуществляется в течение месяца. (Сбербанк)».</i>	Ответ на вопрос 1. Учитывая направленное Росреестром в свои территориальные органы, ФГБУ «ФКП Росреестра», Госкомрегистр, Севрестр письмом от 09.08.2018 № 02-08143-ВС/18 по вопросу организации хранения и выдачи документов, неостребованных по результатам оказания государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, хранение и выдача указанных документов возложены на ФГБУ «ФКП Росреестра». В этой связи, что также было озвучено на состоявшемся весной 2021 г. совещании под председательством заместителя руководителя Росреестра Елизаровой Г.Ю. с участием представителей 4х крупных кредитных организаций, управлений Росреестра по Москве, Санкт-Петербургу, Московской и Ленинградской областям по вопросу об организации работ по поиску неостребованных закладных, их выдачи банкам, некоторые территориальные органы передали неостребованные закладные на хранение в Филиалы, а некоторые оставили неостребованные закладные на хранение в территориальном органе Росреестра (например, в Управлении Росреестра по Москве). При этом в данном Управлении назначены ответственные лица по взаимодействию с банками по вопросам неостребованных закладных. 27.07.2022 на селекторном совещании у заместителя руководителя Росреестра Громова Т.А. территориальным органам Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», Госкомрегистру, Севрестру поручено назначить ответственных лиц (там, где они не назначены) для осуществления взаимодействия с банками по вопросам неостребованных закладных (пункт 1.5 протокола от 27.07.2022 № ТГ/061-ПР/22).

	Вопрос 2. «При представлении в Росреестр заявления о внесении изменений в запись об ипотеке, обязательства по которой удостоверены документарной закладной, которая в свою очередь обезбужена, банк не представляет выписку по счету депо. Данный документ представляется только после получения банком уведомления о приостановлении регистрации, в котором указано о необходимости представления для проведения регистрации данной выписки по счету депо (Газпромбанк, ДОМ.РФ Ипотечный агент)».	Ответ на вопрос 2. Согласно абзацу, шестому пункта статьи 23 Закона об ипотеке изменения и дополнения регистрационной записи об ипотеке не допускаются, если права залогодержателя удостоверены закладной, за исключением случаев, предусмотренных пунктом 6 статьи 13, пунктом 1.1 статьи 13.1, пунктами 1 и 1.1 статьи 13.4 Закона об ипотеке. В соответствии с пунктом 5 статьи 13.1 Закона о ипотеке в случае обезбужения документарной закладной она может быть выдана депозитарием ее владельцу только для передачи ее в другой депозитарий либо внесения изменений в такую закладную, а также суду, арбитражному суду, правоохранительным органам по их запросу. В этом случае переход прав на документарную закладную не осуществляется, а записи по счету депо об обременениях, ограничениях, специальная залоговая передаточная надпись, которые действуют в отношении такой закладной, не совершаются. Таким образом, для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке представляется документарная закладная, в связи с чем выписка по счету депо не требуется.
5.	Республика Саха (Якутия): Вопрос 1. «Не понята трактовка закона о дате выдаче закладной, что приводит к неправоначальному толкованию и применению регистрации».	Ответ на вопрос 1. Датой выдачи документарной закладной является дата внесения сведений о выдаче закладной в регистрационную запись об ипотеке (пункт 135 Порядка ведения ЕГРН¹). Электронная закладная считается выданной первоначальному владельцу электронной закладной с момента внесения депозитарием, осуществляющим учет и переход прав на электронную закладную, записи по счету депо первоначального владельца электронной закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, открытому в депозитарии и указанному в электронной закладной (пункт 6 статьи 13.3 Закона об ипотеке).

¹ Порядок ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденный приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241

Вопрос 2. «Не применение нормы Гражданского кодекса в части правопреемства при регистрации дубликата закладной».	Ответ на вопрос 2. Права на имущество, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в государственный реестр, если иное не установлено законом (пункт 2 статьи 8.1 ГК). Иной момент возникновения права установлен в том числе для приобретения права собственности на имущество в порядке наследования (в соответствии с положениями статей 1114 и 1152 ГК права наследодателя на недвижимое имущество считаются перешедшими к наследнику со дня открытия наследства (момента смерти наследодателя). Учитывая вышеизложенное, исходя из части 2 статьи 69 Закона о регистрации, а также буквального прочтения пункта 1 статьи 38, статей 18, Закона об ипотеке, принимая во внимание пункт 2 статьи 37 Закона об ипотеке, статьи 72, 73 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате (согласно которым обязанность обращения в орган регистрации прав с заявлением о государственной регистрации прав на объект недвижимости на основании свидетельства о праве на наследство возложена на нотариуса, выдавшего такое свидетельство), а также то, что выдача дубликата закладной не является действием, признаваемым государственной регистрацией прав, на наш взгляд, залогодатель (новый собственник объекта недвижимости, обремененного ипотекой, в том числе наследник) в установленном порядке составляет (единолично или вместе с должником по обеспеченному ипотекой обязательству, если такой залогодатель является третьим лицом) и представляет в орган регистрации прав дубликат закладной (в случае, если право собственности нового залогодателя еще не зарегистрировано в ЕИРН, одновременно может быть представлено заявление о государственной регистрации права наследника, либо представлены документы, подтверждающие возникновение права в порядке правопреемства).
Вопрос 3. «Возможность регистрации дубликата закладной для Банка путем одностороннего заявления с приложением подписанного дубликата».	Вопрос 3. В силу пункта 2 статьи 18 Закона об ипотеке залогодатель, а если он является третьим лицом, также и должник по обеспеченному ипотекой обязательству обязаны в минимально возможные сроки составить

		дубликат документальной закладной с отметкой на нем "дубликат" и передать его в орган регистрации прав. Вместе с тем в соответствии с пунктом 7 статьи 13 Закона об ипотеке если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра. Ответ на вопрос 4. Действующее законодательство не содержит запрета на возможность осуществления государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав до истечения сроков, установленных частью 1 статьи 16 Закона о регистрации, при условии соблюдения процедуры осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав. Вместе с тем, предложение относительно закрепления на законодательном уровне сокращения сроков государственной регистрации не поддерживается в виду того, что проведение правовой экспертизы может потребовать дополнительного времени. Кроме того, в августе текущего срока средний срок регистрации по стране составил 2 рабочих дня.
6.	Московская область: Вопрос 1. <i>«Не налажен процесс работы с электронной закладной, а именно: - электронная закладная не обрабатывается государственным регистратором на этике черновика».</i>	Ответ на вопрос 1. Поскольку вопросы не содержат сведений, идентифицирующих объекты недвижимости, указанные в «проблемных» электронных закладных (их адреса (местоположение), кадастровые номера), не представляется возможным запросить информацию в соответствующих территориальных органах Росреестра и дать

- зарегистрированная электронная закладная не передается на хранение в депозитарий, после получения положительного ответа на черновик; - допускаются ошибки государственными регистраторами при внесении регистрационных записей в электронную закладную, что влечет за собой отказ депозитария; - ошибочно вносятся записи в ЕГРН о выдаче электронной закладной до получения подтверждения от депозитария о принятии закладной на хранение (отказ депозитария, ошибки в работе СМЭВ), при повторном направлении электронной закладной на регистрацию регистратор принимает решение о приостановлении с формулировкой, что закладная была вынуждена ранее, при этом электронная закладная на счет Дено не поступила; - регистратор не может завершить работу с электронной закладной в АРМ, если ранее с закладной работали другой регистратор и работа была не завершена, необходимо направлять новую закладную повторно». Вопрос2. «Отсутствие единого стандарта и требований к документам и комплектности пакета документа для осуществления регистрационных действий, а именно: - запрос дополнительных документов (отчет об оценке, выписка из домовой книги);	пояснения по конкретным ситуациям либо направить необходимые поручения. Ответ на вопрос 2. Правовая экспертиза документов, в том числе проверка законности сделки (за исключением нотариально удостоверенной сделки), проводится государственным регистратором прав в том числе с соблюдением требований пунктов 213 – 239 Регламента². При этом необходимо отметить, что решение о государственной регистрации прав, приостановлении регистрационных действий или отказе в их проведении принимается в каждом конкретном случае
--	--

² Административный регламент Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по предоставлению государственной услуги по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, утвержденный в настоящее время приказом Минэкономразвития России от 07.06.2017 № 278

- требования по содержанию документа основания возникновения права (ДКП) указание условий Кредитного договора, применяются требования, как к договору об ипотеке, при этом в Договоре на основании которого возникает ипотека в силу закона указываются реквизиты договора обязательстве (Кредитный договор) с обязательным включением его в пакет документов; - требования к переводу в электронный вид образа документов (нотариальная копия, тождественность с бумажного оригинала документа, удостоверение документа электронной подписью одной из сторон (например, договора участия в долевом строительстве (далее – ДДУ) и акт приема-передачи по ДДУ, ДДУ и Акт подписаны на бумаге, регистрация права собственности и выдачи закладной через Банк в электронном виде, не понатыны требования к переводу данных документов в электронный формат)».	государственным регистратором прав самостоятельно и зависит от требований, установленных действующим законодательством по отношению к соответствующим правоотношениям. Перечень всех необходимых документов основан исключительно на нормах действующего законодательства. До территориальных органов Росреестра, Госкомрегистр, Севреестра доведены письмами Росреестра от 20.04.2022 № 14-3098-ТГ/22, от 05.08.2022 № 14-6762-ТГ/22 разработанные Росреестром перечни специальных проверок и необходимых запросов при проведении правовой экспертизы документов, представленных в том числе для осуществления государственной регистрации ипотеки, выдачи закладной, в том числе электронной закладной. Обязательность проведения оценки установлена статьей 8 Закона об оценке, в частности, обязательная оценка проводится при ипотечном кредитовании физических и юридических лиц, если возникает спор о величине стоимости предмета ипотеки. При этом отчет об оценке подлежит обязательному представлению на государственную регистрацию прав только в случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной и отчет об оценке назван в закладной в качестве приложения к ней. В соответствии с пунктом 1 статьи 558 ГК существующим условием договора продажи жилых помещений, указанных в данной норме, в которых проживают лица, сохраняющие в соответствии с законом право пользования этим жилым помещением после его приобретения покупателем, является перечень этих лиц с указанием их прав на пользование продаваемым жилым помещением. Учитывая также, что при установлении, осуществлении и защите гражданских прав и при исполнении гражданских обязанностей участники гражданских правоотношений должны действовать добросовестно (пункт 3 статьи 1 ГК), при этом добросовестность участников гражданских правоотношений и разумность их действий предполагаются (пункт 5 статьи 10 ГК), полагаем, что в рамках проведения правовой экспертизы документов, представленных для государственной регистрации права собственности на жилое помещение
---	---

	на основании договора купли-продажи, государственный регистратор прав; не вправе требовать представления заявителями выписки из домовой книги; должен: - руководствоваться содержащимися в соответствующем разделе ЕГРН, реестровом деле сведениями о лицах, сохраняющих право пользования продаваемым Жилым помещением, а также теми сведениями, которые заявитель представил по собственной инициативе; - проверить соблюдение условий отчуждения Жилого помещения при наличии у него сведений о лицах, проживающих в Жилом помещении и сохраняющих в соответствии с законом право пользования им после его приобретения покупателем; - принять предусмотренные законом меры, если сведения о таких лицах имеются (в ЕГРН, представлены заявителем по собственной инициативе), при этом договор купли-продажи не содержит условия, предусмотренного пунктом 1 статьи 558 ГК. До территориальных органов Росрестра, ФГБУ «ФКП Росрестра», Госкомрегистра, Севрестра доведено мнение Росрестра о том, что если в договоре купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств вся информация, необходимая для внесения в ЕГРН сведений об ипотеке: <i>отсутствует</i>, и договор, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство (например, кредитный договор) для осуществления регистрационных действий вместе с договором купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств не представлен, имеются основания для приостановления государственной регистрации прав на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Закона о регистрации; <i>содержится</i>, непредоставление для государственной регистрации ипотеки договора, в обеспечение обязательств по которому заключен договор купли-продажи недвижимого имущества с использованием кредитных средств (например, кредитного договора), не может являться основанием для приостановления регистрационных действий (за исключением случаев, когда представление кредитного договора прямо
--	--

	Вопрос 3. «Получение необоснованных приостановок и возвратов без рассмотрения с отсутствием контактных данных регистратора и четким перечнем причин, а также указанием формальных причин (например квитанция об оплате гос. пошлина приложена, как иной документ или проверка формата технического описания - Не успешно и т.д.)».	предусмотрено Законом об ипотеке, в частности, при осуществлении государственной регистрации ипотеки на основании договора управления залогом (абзац третий пункта 1 статьи 20 Закона об ипотеке); в случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной и кредитный договор является приложением к ней (пункт 3 статьи 20 Закона об ипотеке). Ответ на вопрос 3. Поскольку вопрос не содержит сведений, идентифицирующих объекты недвижимости (их адреса (местоположение), кадастровые номера), соответствующие уведомления (их реквизиты) не представляются возможным запросить информацию в соответствующих территориальных органах Росреестра и дать пояснения по конкретным ситуациям либо направить необходимые поручения.
7.	Ленинградская область Вопрос 1. «После ввода в эксплуатацию многоквартирных домов, возведенных с привлечением денежных средств граждан и юридических лиц (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» (далее - Закон № 214-ФЗ) участники долевого строительства обращаются за государственной регистрацией права собственности на помещения, прикладывая в пакет документов документарные закладные, если были использованы кредитные средства. Государственными регистраторами осуществляется государственная регистрация	Ответ на вопрос 1. Как представляется, речь в нем идет о государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства при наличии в ЕГРН записи об ипотеке права требования Участника, возникшей в связи с использованием кредитных средств для оплаты цены ДДУ в силу закона или на основании договора об ипотеке, а также о документарной закладной. Учитывая положения пункта 5 статьи 5, пунктов 1, 7, 8 статьи 13, пункта 1 статьи 13.1, подпунктов 10, 13, 14 пункта 1 статьи 14, пунктов 2, 3 статьи 20, пункта 3 статьи 22, пункта 2 статьи 23, пункта 5 статьи 77.2 Закона об ипотеке, пункта 159 Порядка ведения ЕГРН, приказа Росреестра от 23.06.2020 № П/0210 (далее – Приказ № П/210), утвердившего в том числе форму заявления о выдаче документарной закладной или электронной закладной, требования к его заполнению, отмечаем, что: для государственной регистрации права собственности на объект долевого строительства Участник (его представитель) вправе обратиться

права собственности участника долевого строительства на помещение с одновременно переносом "актуальных" записей об ипотеке прав требования участника долевого строительства в запись о вещном праве, однако информации о выдаче документальной закладной в ЕИРН не вносятся. Закладная Росреестром не заполняется. Правомерно ли требование Росреестра о предоставлении совместного заявления залогодателя и залогодержателя о выдаче закладной?»	в орган регистрации прав с соответствующим заявлением и иными документами, необходимыми для такой регистрации; одновременно с государственной регистрацией права собственности Участника в запись о вещном праве на соответствующий объект недвижимости должна быть перенесена запись об ипотеке прав требования Участника без представления заявления о государственной регистрации ипотеки; если ипотека права требования Участника была зарегистрирована ранее, вместе с заявлением о государственной регистрации права собственности Участника на объект долевого строительства может быть представлено совместное заявление залогодержателя и залогодателя (Участника) о выдаче документальной закладной и прилагаемые к нему: - либо документальная закладная, в которой в качестве предмета ипотеки указан объект долевого строительства (если при регистрации ипотеки закладная не выдавалась); - либо соглашение об изменении содержания документальной закладной или новая документальная закладная с учетом соответствующих изменений (в том числе в части предмета ипотеки) (если при регистрации ипотеки закладная выдавалась). Также обращаем внимание на то, что согласно части 14 статьи 18 Закона о регистрации отказ в приеме заявления о государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов не допускается, за исключением случаев, указанного в части 15 статьи 18 Закона о регистрации. В соответствии с положениями п. 7 статьи 13 Закона № 102-ФЗ если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя
Вопрос 2. «Каким документом, начиная с 29.06.2022, будет подтверждаться регистрация ипотеки? Пункт 7 статьи 53 Закона № 218-ФЗ предусматривает проставление регистрационной отметки на договоре об ипотеке или ином документе (при ипотеке в силу закона)».	Ответ на вопрос 2. Согласно новой редакции статьи 28 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет, государственная регистрация сделки, возникновения, изменения или перехода вещных прав, возникновения ограничения права, обременения объекта недвижимости, в том числе ипотеки, изменения ограничения права, обременения объекта недвижимости на основании договора или иной сделки, включая изменение или

	Вопрос 3. «Каким документом, начиная с 29.06.2022, будет подтверждаться регистрация ДДУ, Соглашения об уступке прав по ДДУ? Если только выпиской из ЕГРН по земельному участку, то в каком виде (многостраничной выпиской по всем зарегистрированным правам на этот земельный участок или выпиской, содержащей сведения по конкретному ДДУ, Соглашению об уступке прав по ДДУ?».	дополнение регистрационной записи об ипотеке на основании договора или иной сделки, удостоверяются выпиской из ЕГРН. Дополнительно сообщаем, что положения о признании утратившей силу части 7 статьи 53 Закона № 218-ФЗ включены в проект федерального закона № 1262116-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «Об ипотечных ценных бумагах» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», принятый Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении. Ответ на вопрос 3. Пунктом 167 Порядка заполнения форм выписок из ЕГРН, состава содержащихся в них сведений, требований к формату документов, содержащих сведения ЕГРН и предоставляемых в электронном виде, утвержденного приказом Росреестра от 04.09.2020 № П/0329, установлено, что выписка из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ выдается в отношении земельного участка, на котором создается объект недвижимого имущества, в состав которого входят жилые и нежилые помещения, являющиеся предметом ДДУ. В выписку из ЕГРН о зарегистрированных ДДУ, выдаваемую в целях удостоверения осуществления государственной регистрации ДДУ, дополнительного соглашения к ДДУ, договора уступки прав требований по ДДУ включаются сведения только о том ДДУ (дополнительном соглашении к ДДУ, договоре уступки прав требований по ДДУ) и, соответственно, об объекте(ах) и участнике(ах) долевого строительства, в отношении которого осуществлена государственная регистрация.
	Вопрос 4. «Планируется ли переходный период, когда в ряде территориальных органов Росреестра все еще будут проставляться отметки о регистрации, обременении на ДДУ, Соглашении об уступке прав по ДДУ?»	Ответ на вопрос 4. Действующим законодательством не предусмотрен переходный период, указанный в данном вопросе.

8.	Ямало-Ненецкий автономный округ Вопрос 1. «С целью повышения уровня информированности граждан о возможности предоставления государственных услуг в сфере недвижимости в электронной форме рассматривается ли вариант предоставления информации о преимущественного получения услуг в электронной форме на официальных сайтах в сети Интернет или в офисах гос.учреждений». Вопрос 2. «Сокращение сроков по регистрации по сделкам без ипотеки».	Ответ на вопрос 1. Информации о преимуществах получения услуг в электронной форме размещается Росреестром на официальном сайте в сети Интернет, аккаунтах Росреестра в социальных сетях. Решение о размещении данной информации в офисах государственных учреждений необходимо принимать каждому территориального органа самостоятельно во взаимодействии с соответствующим органом государственной власти в офисах которых планируется размещение данной информации. Ответ на вопрос 2. Действующее законодательство не содержит запрета на возможность осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав до истечения сроков, установленных частью 1 статьи 16 Закона о регистрации, при условии соблюдения процедуры осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав.
9.	Рязанская область Вопрос 1. «В рамках проведения «открытого диалога» с кредитными организациями предлагаем рассмотреть вопрос о возможности регистрации договоров ипотеки на основании заявления со стороны банка, поданного с использованием сервиса ЭДО. В Рязанской области Росреестр приостанавливал регистрацию договоров ипотеки. Причина приостановок, заключается в том, что Росреестр не допускает смещение формата подачи документов. (ссылаясь на Закон № 218-ФЗ)	Ответ на вопрос 1. Действующее правовое регулирование не препятствует приобщению документов в установленном Законом о регистрации порядке на бумажном носителе к документам, представленным в электронном виде, и наоборот. Предлагаемый порядок может повлечь увеличение сроков осуществления государственной регистрации.

Физические лица подают документы по регистрации договора ипотеки через МФЦ (бумажный носитель). Сбербанк во всех регионах, кроме Рязанской области, предоставляет к заявлению клиента заявление со стороны Банка в электронном виде. На основании изложенного, в целях повышения удовлетворенности граждан и единообразия практики использования электронных услуг, просим рассмотреть возможность проведения регистрации договора ипотеки, на основании заявления со стороны Банка в электронном виде».	
Вопрос 2. «В результате проведенной инвентаризации земельных участков на предмет подверженности их затопления в период весенних половодий, значительное их количество было отнесено к Зонам с Особыми условиями Использования Территорий (ЗОУИТ). В том числе в ЗОУИТ попали участки, находящиеся в залоге у Банка. Указанное приводит, во-первых, к снижению рыночной стоимости земельных участков и их ликвидности; во-вторых, к возникновению проблем с их дальнейшим использованием (получением разрешений на строительство и др.) Указанные факторы повышают банковские риски. При этом в ЗОУИТ по «формальным» признакам могут попадать участки, не подверженные затоплению по действующим нормативам и имеющим незатопляемые подъездные пути. Просьба пояснить, есть ли какие пути исключения подобных участков из зон затопления, поскольку участию вопрос идет о частных лицах, с	Ответ на вопрос 2. В соответствии с пунктом 17 статьи 105 Земельного кодекса РФ к зонам с особыми условиями использования территорий относятся в том числе зоны затопления и подтопления. С учетом положений части 16 статьи 26 Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» до 1 января 2025 года установление, изменение или прекращение существования зон затопления и подтопления осуществляется в соответствии с Положением о зонах затопления, подтопления, утвержденным постановлением Правительства РФ от 18 апреля 2014 г. № 360 (далее – Положение). В соответствии с пунктом 19 Положения границы зон затопления, подтопления могут быть изменены в порядке, предусмотренном Положением, по следующим основаниям: а) возникновение аварий и (или) иных чрезвычайных ситуаций, сложившихся вследствие прохождения половодья, дождевого паводка повторяемостью один раз в 100 лет и реже, сложной ледовой обстановки, пропуска вод в катстрофически большом количестве. При этом изменение границ зон затопления, подтопления 2 осуществляется не реже одного раза в 10 лет; б) внесение изменений в документы территориального планирования, градостроительного зонирования и документацию по планировке территорий. Также обращаем внимание,

	минимальными временными и финансовыми затратами».	что Федеральным законом от 1 мая 2022 г. № 122-ФЗ в статье 67.1 Водного кодекса Российской Федерации внесены изменения, в соответствии с которыми зоны затопления, подтопления устанавливаются, изменяются в отношении территорий, подверженных негативному воздействию вод и не обеспеченных сооружениями и (или) методами инженерной защиты, указанными в части 4 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации. При этом в соответствии с частью 3 статьи 67.1 Водного кодекса Российской Федерации в границах зон затопления, подтопления устанавливается запрет на строительство объектов капитального строительства только в случае, если указанные объекты не обеспечены сооружениями и (или) методами инженерной защиты территорий и объектов от негативного воздействия вод.
10.	Челябинская область Вопрос 1. «Необходимо ли кредитной организации, не зарегистрированной на территории закрытого административно-территориального образования, при заключении договора залога объекта недвижимого имущества, расположенного на такой территории, получать согласие органа местного самоуправления на участие в такой сделке».	Ответ на вопрос 1. В соответствии с пунктом 2 статьи 8 Закона РФ от 14.07.1992 № 3297-1 «О закрытом административно-территориальном образовании» сделки по приобретению в собственность недвижимого имущества, находящегося на территории закрытого административно-территориального образования, либо иные сделки с таким имуществом могут совершаться только гражданами Российской Федерации, постоянно проживающими или получившими разрешение на постоянное проживание на территории закрытого административно-территориального образования, гражданами Российской Федерации, работающими на данной территории на условиях трудового договора, заключенного на неопределенный срок с организациями, по роду деятельности которых создано закрытое административно-территориальное образование, и юридическими лицами, расположенными и зарегистрированными на территории закрытого административно-территориального образования. Участие граждан и юридических лиц, не указанных в пункте 1 указанной статьи, в совершении сделок, предусмотренных этим пунктом, допускается по решению органов местного самоуправления закрытого административно-территориального образования, согласованному в соответствии с абзацами третьим и пятым данного пункта.

	Вопрос 2. <i>«Погашение регистрационной записи об ипотеке при признании должника несостоятельным (банкротом) в случае, если объект недвижимости находится в залоге помимо залогового кредитора, у других кредитных организаций, которые не были включены в реестр кредиторов. Вопрос в части погашения регистрационной записи об ипотеке в отношении кредитных организаций, не включенных в реестр кредиторов».</i> Вопрос 3. <i>«Возможно ли кредитным организациям подписывать своей электронной подписью иные документы, необходимые для проведения государственной регистрации (например: свидетельство о браке, согласие супругов)».</i>	Если предметом ипотеки является имущество, на отчуждение которого требуется согласие или разрешение другого лица или органа, такое же согласие или разрешение необходимо для ипотеки этого имущества, за исключением ипотеки в силу закона (пункт 3 статьи 6 Закона об ипотеке). Ответ на вопрос 2. В силу статьи 25 Закона об ипотеке регистрационная запись об ипотеке погашается также по решению суда или арбитражного суда о прекращении ипотеки. Ответ на вопрос 3. Учитывая положения частей 7, 12 статьи 21 Закона № 218-ФЗ необходимые для осуществления государственной регистрации документы (в случае, если законодательством допускается представление таких документов в виде копии документа на бумажном носителе) могут быть представлены в форме электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица кредитной организации, с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав, при условии, что факт издания (принятия), подлинность и достоверность таких документов (в том числе содержащихся в них сведений) могут быть проверены органом регистрации прав. Электронные образы документов, представленные в орган регистрации прав в соответствии с частью 12 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, проверяются органом регистрации прав с использованием государственных информационных систем, единой информационной системы нотариата.
--	---	---

11.	Москва Вопрос 1 «Уточнить текущие возможности и перспективы развития интеграции банковской системы с Росреестром в части автоматизированного запроса и получения массива выписок на объекты недвижимости (в т.ч. возможности пополнения ключа и отслеживания расходов), а также возможности и перспективы прямой интеграции систем Банка с сервисами Росреестра для получения сведений об объектах недвижимого имущества из ЕГРН в режиме онлайн, а также обеспечения регистрации ипотеки в электронном виде без участия организаций-посредников». Вопрос 2 «Требования к переводу в электронный вид образа документов (нотариальная копия, машиночитаемость с бумажного оригинала документа, удостоверение документа электронной подписью одной из сторон (например ДДУ и акт приема-передачи по ДДУ, ДДУ и Акт подписаны на бумаге, регистрация права собственности и выдачи закладной через Банк в электронном виде, не понятны требования к переводу данных документов в электронный формат».	Ответ на вопрос 1. В настоящее время прорабатывается техническая возможность реализации предоставления сведений из ФГИС ЕГРН в пакетном режиме. Остальные мероприятия, направленные на реализацию доработок ФГИС ЕГРН по обозначенному вопросу в пункте 1 не включены в план работ ФГБУ «ФКП Росреестра» по развитию ФГИС ЕГРН на 2022 год, а также отсутствует в планах развития ФГИС ЕГРН 1.0. на 2023 год. Кроме того, в настоящее время завершается создание витрины ЕГРН в НСУД. Ответ на вопрос 2. Указанный вопрос требует конкретизации. Требования к документам, предоставляемым для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в электронном виде (в форме электронного документа либо электронного образа документа), регламентированы статьей 21 Закона о регистрации. При этом отмечаем, что с учетом части 3, пункта 1 части 7 статьи 21 Закона о регистрации возможность предоставления правоустанавливающего документа, выражающего содержание сделки, в форме электронного образа документа, действующим законодательством не предусмотрена (такой документ может быть представлен в форме электронного документа, заверенного УКЭП сторон сделки). Требования к формату заявлений о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и представляемых с ним документов в электронной форме утверждены приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310. Частью 6 статьи 16 Закона № 214-ФЗ предусмотрена возможность осуществлять застройщиком перевод передаточного акта (иного
-------------------	---	---

	документа о передаче объекта долевого строительства) в форме документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверения его усиленной квалифицированной электронной подписью лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Учитывая положения статьи 21 Закон о регистрации: ДДУ, передаточный акт по ДДУ могут быть представлены для осуществления регистрационных действий: - либо в форме документов на бумажном носителе, подписанных собственноручно застройщиком и Участником³ (их представителями); - либо в форме электронных документов, подписанных УКЭП⁴ застройщика и Участника (их представителей); представление для осуществления регистрационных действий нотариальных копий ДДУ, передаточного акта по ДДУ действующим законодательством не предусмотрено. Согласно положениям части 6 статьи 16 Закона № 214-ФЗ, после передачи застройщиком объекта долевого строительства Участнику и постановки такого объекта на государственный кадастровый учет застройщик имеет право на подачу без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности Участника на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Закона о регистрации передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства). При этом застройщик вправе осуществить перевод передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) в форму документа на бумажном носителе в форму электронного образа документа путем его сканирования и заверить его УКЭП лица, уполномоченного действовать от имени застройщика. Указанный электронный образ документа (передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) имеет ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе.
--	---

³ Участник долевого строительства

⁴ Усиленная квалифицированная электронная подпись

		Необходимо отметить, что Закон о регистрации не запрещает подачу в бумажном виде дополнительных к ранее представленным в электронном виде документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, равно как и подачу в электронном виде дополнительных к ранее представленным в бумажном виде документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав.
12.	Вопрос 1. «Письмом от 30.05.2022 № 10-03216/22 Росреестр сообщил, что проблема корректного формирования государственной пошлины с учетом нескольких объектов недвижимости при регистрации общей совместной собственности в учетно-регистрационное действие по государственной регистрации прав без одновременного государственного кадастрового учета (65931111111) рассматривается специалистами службы технической поддержки в инциденте от 16.05.2022 № INССA0002154223. Просим сообщить о возможных сроках устранения данной проблемы во ФГИС ЕГРН на системном уровне». Вопрос 2. «Письмом от 30.05.2022 № 10-03216/22 Росреестр сообщил о возможности оплаты государственной пошлины за клиента Банком. При этом просим ответить на второй вопрос письма: может ли Банк направлять дополнительные пакеты документов, где заявление на приобщение будет сформировано от сотрудника Банка и подписано УКЭП сотрудника Банка с приложением квитанции об оплате, удостоверяющие только УКЭП сотрудника Банка (без УКЭП заявителя), до	Ответ на вопрос 1. По вопросу в пункте 1 ожидаемый срок устранения замечаний по инциденту INССA0002154223 – III квартал 2022 года. Ответ на вопрос 2. Полагая возможным в случае, указанном в вопросе 2, приложение к соответствующему заявлению документа об уплате государственной пошлины в обозначенном виде, поскольку, учитывая положения части 7 статьи 18, пункта 3 статьи 25 Закона о регистрации, отсутствие в пакете документов, представленном для осуществления регистрационного действия, документа об уплате государственной пошлины не является основанием для приостановления, отказа в государственной регистрации прав, возврата документов без рассмотрения.

	момента устранения технической проблемы с начислением государственной пошлины на стороне ФГИС ЕГРН».	
13.	Вопрос 1. «Какие могут возникнуть сложности и какова процедура выпуска электронной закладной взамен документарной, при условии, что после выпуска документарной закладной в кредитный договор были внесены изменения, не нашедшие отражения в документарной закладной. Достаточно ли будет сформировать электронную закладную с актуальными данными, т.е. с учетом изменений в кредитном договоре, и направить закладную на регистрацию?»	Ответ на вопрос 1. Пунктом 8 статьи 13 Закона №102-ФЗ установлено, что должник по обеспеченному ипотекой обязательству, залогодатель и законный владелец закладной по соглашению могут изменить ранее установленные условия закладной. Согласно пункту 1 статьи 13.1 Закона № 102-ФЗ: соглашение об изменении условий документарной закладной, указанное в пункте 8 статьи 13, пункте 3 статьи 36 Закона № 102-ФЗ, соглашение о переводе долга по обеспеченному ипотекой обязательству (далее – соглашение об изменении содержания документарной закладной) должны предусматривать внесение изменений в содержание документарной закладной путем прикрепления к ней оригинала соглашения об изменении содержания документарной закладной и указания должностным лицом органа регистрации прав в тексте документарной закладной на соглашение как на документ, являющийся неотъемлемой частью документарной закладной в соответствии с правилами части второй статьи 15 Закона № 102-ФЗ, или аннулирование документарной закладной и одновременно с этим выдачу новой документарной закладной, составленной с учетом соответствующих изменений; соглашение об изменении содержания документарной закладной является основанием для внесения изменений в регистрационную запись об ипотеке и является неотъемлемой частью документарной закладной. В соответствии с пунктом 8 статьи 13.3 Закона № 102-ФЗ по совместному заявлению владельца закладной или иного лица, осуществляющего права по электронной закладной, залогодателя, а в случае, если залогодателем является третье лицо, также и должника по обеспеченному ипотекой обязательству электронная закладная может быть выдана взамен документарной закладной, которая должна быть представлена в орган регистрации прав до подачи заявления о выдаче электронной закладной.

Вопрос 2. <i>«Может ли быть, и правомерна ли, приостановка Росреестром гос. регистрации права, если договором, на основании которого покупателем (заемщиком) приобретается право собственности (требования), устанавливаются условия о возникновении ипотеки с удостоверением прав кредитора по КД закладной, при этом непосредственно в КД, записанном между Банком и заемщиком, содержится условие о том, что права кредитора закладной не удостоверяются и, как следствие, закладная не составляется и не подается в РР для внесения в нее регистрационных сведений».</i>	Порядок внесения изменений в электронную закладную определен в статье 13.4 Закона № 102-ФЗ. Возможность выдачи электронной закладной взамен документальной с одновременным внесением изменений в закладную действующим законодательством не предусмотрена. Ответ на вопрос 2. Принимая во внимание, что решение о государственной регистрации принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно, полагаем возможным обратить внимание на следующие положения действующего законодательства. В соответствии с пунктом 6 статьи 9 Закона № 102-ФЗ если права залогодержателя в соответствии со статьей 13 Закона № 102-ФЗ удостоверяются закладной, на это указывается в договоре об ипотеке, за исключением случаев выдачи закладной при ипотеке в силу закона. Согласно пункту 4 статьи 10 Закона № 102-ФЗ если в договоре об ипотеке указано, что права залогодержателя удостоверяются закладной, вместе с таким договором в орган регистрации прав представляется закладная; если заключение соответствующего договора влечет возникновение ипотеки в силу закона, в случае составления закладной представляются соответствующий договор и закладная. В соответствии с положениями пункта 7 статьи 13 Закона № 102-ФЗ: закладная может быть составлена и выдана залогодержателю в любой момент до прекращения, обеспеченного ипотекой обязательства; если закладная составляется после государственной регистрации ипотеки, в орган регистрации прав представляется совместное заявление залогодержателя и залогодателя, а также закладная, которая выдается залогодержателю в течение одного дня с момента обращения заявителя в орган регистрации прав либо в течение одного дня с момента получения таких документов органом регистрации прав от многофункционального центра. Учитывая положения пункта 4 статьи 10, пункта 2 статьи 20, пункта 2 статьи 22 Закона № 102-ФЗ, если в договоре купли-продажи объекта недвижимости, приобретенного с использованием кредитных средств, указано, что права залогодержателя (кредитной организации)
---	--

	Вопрос 3. «В настоящее время наблюдается рост количества заявлений с ошибками в формировании Уникального Идентификатора Начислений (УИН) для оплаты государственной пошлины по заявлениям на регистрацию прав и обременений. Ошибка имеет вид: • Начисление • Создание начисления в ГИС ГМП • Результат: произошла ошибка при формировании квитанций [SocketTimeoutException] Read timed out • Проверка статуса оплаты • Статус проверки оплаты • Результат: не проводилась, так как начисление не было создано Ранее, об этой ошибке уже сообщалось в Центральном аппарате Росреестра, по запросу был предоставлен ответ № 09-0496/22 от 17.05.2022 с указанием "Для устранения выявленной ошибки требуется доработка ФГИС ЕГРН. Ожидаемый срок устранения замечаний – III квартал 2022 года." Учитывая увеличение числа подобных инцидентов, просим вас рассмотреть возможность более раннего внедрения исправлений в работу системы».	удостоверяются закладной, непредставление закладной вместе с таким договором для осуществления регистрационных действий, на наш взгляд, является основанием для приостановления государственной регистрации прав. Также отмечаем, что позиция Росреестра по вопросу необходимости представления кредитного договора для государственной регистрации ипотеки только в случаях, когда это прямо предусмотрено законом, неоднократно доводилась. Росреестром до своих территориальных органов, ФГБУ «ФКП Росреестра», Госкомрегистр, Севреестра. Вопрос 3. Описанная проблема рассматривается в рамках инцидента, размещенного в ЕСРОО от 20.04.2022 № INSCA0002132645. Ориентировочный срок решения инцидента 3 квартал 2022 года.
--	---	---

14.	Вопрос 1. «На текущий момент для подачи документов на электронную регистрацию ипотеки банки имеют возможность подключиться напрямую к сервису Росреестра через СПД. Данный способ реализации взаимодействия доступен ограниченному числу банков в связи с дороговизной и длительной разработкой собственного программного обеспечения. Возможность электронной регистрации через личные кабинеты на сайте Росреестра имеет существенный недостаток – ручной порядок обработки заявок и невозможность автоматизации процесса, что практически исключает его использование банками с более или менее активным ипотечным кредитованием. Банки, в основном, используют сторонние сервисы для подачи документов на электронную государственную регистрацию ипотеки, что несет определённые затраты для банков, а также риски прекращения деятельности контрагента. В данной связи, просим оценить возможность реализации и внедрения со стороны Росреестра собственного сервиса (единой площадки по всем регионам России) по подаче документов на регистрацию ипотеки в электронном виде напрямую в Росреестр к которой смогут подключаться все участники рынка на безплатной основе – возможно, как дальнейший этап развития сервиса СПД».	Ответ на вопрос 1. Во исполнение пункта 3 раздела II протокола совещания у Министра цифрового развития, связи и массовых коммуникаций Российской Федерации Шадеева М.И. от 15.04.2022 № 688пр Росреестр совместно с Минцифры России на базе федеральной государственной информационной системы «Единый портал государственных и муниципальных услуг (функций)» (далее – ЕПГУ) реализует онлайн-сервис по проверке объектов недвижимости, подготовке и согласованию документов между участниками сделки, регистрации прав (ограничений, обременений) на недвижимое имущество, в том числе с ипотекой (далее – суперсервис «Моё жильё»). Сервис будет интегрирован с федеральной государственной информационной системой ведения Единого государственного реестра недвижимости. Суперсервис «Моё жильё» на базе ЕПГУ позволит: - обеспечить единую цифровую среду для взаимодействия участников рынка недвижимости; - создать защищенное виртуальное пространство для участников сделок с недвижимостью (а также их представителей и третьих лиц) с возможностью формирования комплекта документов на получение государственной услуги Росреестра по государственной регистрации прав; - предоставить возможность покупателям и банкам осуществлять предварительную проверку объекта недвижимости без предоставления доступа к персональным данным правообладателей (справочная информация об объектах недвижимости онлайн); - осуществлять проведение предварительной проверки пакета документов состава документов до подачи заявления на государственную регистрацию прав, в том числе с применением технологий искусственного интеллекта; - автоматизировать информирование пользователей о примерной стоимости объектов недвижимости на основании данных о ценах сделок, внесенных в Единый государственный реестр недвижимости; - оказывать помощь в формировании базового пакета документов для оформления ипотеки; - совершать сделки в рамках одного сервиса;
-----	--	--

		обеспечить возможность совместной онлайн-подачи документов на государственную регистрацию прав, ограничения (обременения) прав на недвижимое имущество для всех участников сделки; реализовать возможность использования примерных форм (шаблонов) договоров в электронном виде. Реализация суперсервиса «Моё жильё» должна обеспечить достижение следующих целей: снижение рисков и затрат участников сделок с недвижимостью при принятии решений о покупке или продаже недвижимости, связанных с недостоверностью и неполнотой анализируемых данных об объектах недвижимости; исключение бумажного документооборота между участниками сделок с недвижимостью, в том числе с ипотекой; оптимизация взаимодействия Росреестра с профессиональными участниками рынка, органами государственной власти и органами местного самоуправления; увеличение доли предоставляемых в электронном виде заявлений и документов на осуществление учетно-регистрационных действий; сокращение сроков подготовки и согласования документов между участниками сделки с недвижимостью; исключение ошибок при подготовке договоров и иных документов при осуществлении сделок с недвижимостью.
--	--	---