

## Ответы на вопросы в рамках проведения Открытого диалога

Отправитель	Вопрос	Ответ
<p>АО «Специализированный застройщик «Мордовская ипотечная корпорация» (Республика Мордовия)</p>	<p>Вопрос про отклонения общей площади здания по проекту и по результатам выполнения кадастровых работ.</p> <p>Разработка Проектной документации на многоквартирный дом осуществляется на основании свода правил СП 54.13330.2016 "Здания жилые многоквартирные". Согласно СП площадь здания (площадь жилого здания) определяют как сумму площадей этажей. Площади подполья для проветривания здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, а также тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов в площадь здания не включают. Площадь здания в техническом плане подсчитывается в соответствии с Приказом П/0393 от 23.10.2020 как сумма площади этажей в пределах внутренних поверхностей наружных стен. Согласно п.5 Приказа площадь жилого или нежилого здания, сооружения определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли.</p> <p>Получается, что разрешение на строительство выдается на основании проектной документации, где общая площадь здания подсчитана без учета площади технических этажей.</p> <p>В разрешении на ввод общая площадь здания указана на основании технического плана, с учетом площади технических этажей.</p> <p>Просим пояснить, является ли разная методика подсчета площадей основанием для приостановления кадастрового учета по п.61 ст.26 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p>	<p>В соответствии с требованиями, утвержденными приказом Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 (пп. 1, 10), площадь многоквартирного дома определяется по правилам, установленным для определения площади жилых зданий с учетом положений пунктов 2 – 7, 10.1 – 10.4, 13 указанных Требований.</p> <p>При этом согласно пункту 10.1 Требований не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводками, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов.</p> <p>Таким образом, Требованиями предусмотрен порядок определения площади многоквартирного дома, аналогичный указанному в своде правил СП 54.13330.2016.</p> <p>Учитывая положения части 14 статьи 40 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), указанная в техническом плане определенная кадастровым инженером площадь введенного в эксплуатацию многоквартирного дома является предметом правовой экспертизы с учетом положений пункта 61 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ (т.е. ее величина не должна отличаться более чем на пять процентов от площади, указанной в разрешении на строительство).</p>
<p>Строительный холдинг «Термодом» (Пензенская область)</p>	<p>Невозможность регистрации сетей, введенных в эксплуатацию до 2015 г., в связи с отсутствием разрешений на ввод в эксплуатацию и отсутствием данной информации в разрешительной документации на МКД, для последующей передачи сетей в общее имущество собственников многоквартирного дома.</p>	<p>Согласно части 6 статьи 71 Закона № 218-ФЗ при подготовке технического плана в отношении линейного объекта, введенного в эксплуатацию до дня вступления в силу Федерального закона от 13.07.2015 № 252-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (13.07.2015), сведения о таком объекте указываются в данном техническом плане на основании проектной документации и (или) исполнительной документации, ведение которой предусмотрено частью 6 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p>

		<p>Обращаем внимание на то, что указанные положения статьи 71 Закона № 218-ФЗ могут применяться только в отношении определенной группы линейных объектов, а именно, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015.</p> <p>С учетом положений части 5 статьи 71 Закона № 218-ФЗ, согласно которой в случае если на момент принятия решения о вводе объекта в эксплуатацию для принятия указанного решения законодательством о градостроительной деятельности не предусматривалось представление технического плана объекта недвижимости, сведения о линейном сооружении (за исключением сведений о местоположении сооружения на земельном участке) указываются в техническом плане также на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, при выполнении кадастровых работ и подготовке технического плана линейных объектов, введенных в эксплуатацию до 13.07.2015, используются сведения как разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, так и сведения проектной и (или) исполнительной документации. В приложение к техническому плану включаются копии только разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.</p> <p>В рассматриваемом случае в отличие от общих правил, установленных статьей 24 Закона № 218-ФЗ, исполнительная документация может применяться кадастровым инженером не только для осуществления измерений, необходимых для определения местоположения соответствующего объекта недвижимости на земельном участке (земельных участках), но и для указания в техническом плане иных характеристик такого сооружения, в частности протяженности линейного сооружения, если исполнительная документация содержит такие сведения.</p> <p>Также обращаем внимание на то, что в отношении таких линейных сооружений допускается применение исполнительной документации не только совместно с проектной документацией, но и в отсутствие проектной документации, технический план такого линейного сооружения может быть подготовлен на основании только исполнительной документации, разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.</p>
<p>А.В. Ситник, генеральный директор ООО «Инвестиционно- строительная компания</p>	<p>Сокращение сроков государственной регистрации договоров долевого участия в эл виде.</p>	<p>В соответствии со статьей 16 Закона № 218-ФЗ срок регистрации первого договора участия в долевом строительстве составляет 7 рабочих дней со дня поступления в орган регистрации прав (9 – со дня приема заявления МФЦ); последующих договоров – 5 со дня поступления в орган регистрации прав (7 – со дня приема заявления в МФЦ), в электронной форме – в течение 3 рабочих дней, следующих за днем поступления соответствующих документов.</p>

«ПАТРОКЛ»), (Приморский край)		<p>Также обращаем внимание, что в соответствии со статьей 16 Закона № 218-ФЗ сроки осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены в рабочих днях и являются предельными. Действующее законодательство не препятствует осуществлению учетно-регистрационных действий в более короткие сроки при наличии технической возможности в соответствующих территориальных органах.</p>
Е.И. Малк, начальник юридического отдела ООО «НОВЫЙ ДОМ»	<p>На земельном участке построено 3 многоквартирных дома. Земельный участок принадлежит на праве собственности застройщику. Как осуществить раздел земельного участка под каждый многоквартирный дом и передать земельный участок собственникам помещений в многоквартирном доме?</p>	<p>В соответствии с частью 1 статьи 36 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) собственникам помещений в многоквартирном доме принадлежит на праве общей долевой собственности общее имущество в многоквартирном доме, в том числе земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты. Границы и размер земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, определяются в соответствии с требованиями земельного законодательства и законодательства о градостроительной деятельности.</p> <p>Согласно пункту 2 статьи 6 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» до вступления в силу в установленном порядке технических регламентов по организации территорий, размещению, проектированию, строительству и эксплуатации зданий, строений, сооружений в случае, если застроенные территории не разделены на земельные участки, границы земельных участков, на которых расположены многоквартирные дома, устанавливаются посредством подготовки проектов планировки территорий и проектов межевания территорий, которые утверждаются главой местной администрации поселения, главой местной администрации городского округа с соблюдением процедуры публичных</p>

		<p>слушаний в соответствии со статьей 46 Градостроительного кодекса Российской Федерации.</p> <p>Таким образом, в границах кварталов и микрорайонов, застроенных многоквартирными домами, образование земельных участков, в том числе находящихся в частной собственности, осуществляется исключительно в соответствии с утвержденным проектом межевания территории, в том числе в иных целях, не связанных с реализацией прав собственников помещений в многоквартирном доме. В указанном случае образование земельного участка на основании схемы расположения земельного участка не допускается.</p> <p>Указанный вывод также подтверждается определением Верховного суда Российской Федерации от 27 ноября 2018 г. № 309-ЭС18-18921. Вместе с тем в соответствии с изменениями, предусмотренными Федеральным законом от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступает в силу 1 сентября 2022 г.), образование земельного участка, занятого многоквартирным домом, допускается как на основании утвержденного проекта межевания территории, так и на основании схемы расположения земельного участка или земельных участков на кадастровом плане территории (при соблюдении публичные слушания в порядке, установленном законодательством о градостроительной деятельности). Согласно положениям статьи 16 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса Российской Федерации»:</p> <ul style="list-style-type: none"><li>- в случае, если земельный участок, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, не образован до введения в действие Жилищного кодекса, любой собственник помещения в многоквартирном доме вправе обратиться в органы государственной власти или органы местного самоуправления с заявлением об образовании земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом;</li><li>- со дня проведения государственного кадастрового учета земельного участка, на котором расположены многоквартирный дом и иные входящие в состав такого дома объекты недвижимого имущества, такой земельный участок переходит бесплатно в общую долевую собственность собственников помещений в многоквартирном доме.</li></ul> <p>В соответствии с пунктом 162 приказа Росреестра от 1 июня 2021 г. № П/0241 «Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи</p>
--	--	---

		<p>на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки» (далее –Порядок) если жилое или нежилое помещение, машино-место входит в состав введенного в эксплуатацию многоквартирного дома, расположенного на земельном участке, сформированном (предоставленном) для строительства и (или) эксплуатации исключительно такого многоквартирного дома и принадлежащем застройщику на праве собственности, при наличии заявления о регистрации права общей долевой собственности на земельный участок как на общее имущество собственников помещений в многоквартирном доме также осуществляются следующие действия: запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка; в отношении данного земельного участка вносятся записи о государственной регистрации права общей долевой собственности участника долевого строительства и застройщика.</p>
<p>ООО СЗ Строительная компания «Строймастер»</p>	<p>Как максимально сократить количество приостановок? Как упростить/ускорить процесс односторонней передачи объектов?</p>	<p>Основания для приостановления учетно-регистрационных действий установлены частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ. При этом Закон № 218-ФЗ устанавливает также пределы правовой экспертизы, в том числе частями 3.2, 3.3 статьи 48 Закона № 218-ФЗ установлены пределы правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, на предмет наличия оснований для приостановления, предусмотренных пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.</p> <p>Росреестр работает над повышением эффективности деятельности ведомства, качества и скорости предоставления услуг, их переводу в цифровой формат в интересах заявителей. Использование в XML-формате примерных форм договоров будет актуально кредитным организациям и застройщикам для дистанционного оказания услуг, связанных с заключением ипотечных сделок, а также для оперативного осуществления государственной регистрации в Росреестре. Это позволит сделать регистрацию электронной ипотеки еще удобнее для профессионального сообщества и доступнее для людей.</p> <p>Росреестром проводится комплексная работа, которая включает оптимизацию процессов оказания услуг и модернизацию сервисов, стандартизацию и унификацию схем технологических процессов, влечет сокращение сроков оказания услуг ведомства в учетно-регистрационной сфере.</p>

<p>Головкина Ирина Юрьевна, руководитель подразделения правовой поддержки филиала «Брусника» (Новосибирск)</p>	<p>С 29.06.2022 вступит в силу новая редакция статьи 28 Закона о регистрации, в которой исключено удостоверение государственной регистрации посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки. Регистрационные действия будут удостоверяться только выпиской из Единого государственного реестра недвижимости.</p> <p>Каким образом будет выглядеть и что содержать выписка, удостоверяющая государственную регистрацию договоров участия в долевом строительстве, соглашений об уступке прав по таким договорам?</p> <p>Форма выписки будет отличаться от выписки о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве?</p>	<p>В связи с принятием Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступающим в силу с 29.06.2022), предусматривающим внесение изменений в части 1 и 2 статьи 28 Закона № 218-ФЗ, Росреестром принят приказ от 31.03.2022 № П/0115 «О внесении изменений в приказ Росреестра от 4 сентября 2020 г. № П/0329 «Об утверждении форм выписок из Единого государственного реестра недвижимости, состава содержащихся в них сведений и порядка их заполнения, требований к формату документов, содержащих сведения Единого государственного реестра недвижимости и предоставляемых в электронном виде, а также об установлении иных видов предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (далее – проект приказа).</p> <p>Проектом приказа, в частности, предусмотрено, что в выписку из Единого государственного реестра недвижимости о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, выдаваемую в целях удостоверения осуществления государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, договора уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве, включаются сведения об осуществлении государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве, в том числе вид сделки, документы-основания, дата и номер государственной регистрации сделки.</p> <p>В такую выписку будут включаться сведения только о том договоре участия в долевом строительстве (дополнительном соглашении к договору участия в долевом строительстве, договоре уступки прав требований по договору участия в долевом строительстве) и, соответственно, об объекте(ах) и участнике(ах) долевого строительства, в отношении которого осуществлена государственная регистрация.</p>
--	--	--

<p>Медведева Лариса Владиславовна, заместитель генерального директора Общества с ограниченной ответственностью «Сибпромстрой-Югория» (ХМАО-Югра)</p>	<p>В свете последних изменений по одновременной постановке на кадастровый учет и государственной регистрации, хотелось бы получить ответы, услышать мнения, а как это будет происходить на практике?</p> <p>Не вопрос, а скорее всего просьба о совершенствовании работы портала. Очень часто бывают сбои при загрузке документов, не работает сайт. Объем передаваемых документов, в частности выгрузка ТП многоквартирных жилых домов создает огромную проблему и иногда занимает несколько дней (особенно проблематичны действия в конце года). Просим обратить внимание</p>	<p>Предусмотренный Федеральным законом от 06.12.2021 № 408-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» порядок осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты капитального строительства не применяется к многоквартирным домам или иным объектам недвижимости, создание которых осуществлялось с привлечением денежных средств участников долевого строительства, многоквартирным домам, созданным жилищно-строительными кооперативами, а также к объектам недвижимости, созданным с привлечением средств застройщиков и лиц, участвовавших в строительстве, реконструкции объектов недвижимости в рамках инвестиционной деятельности, осуществляемой в форме капитальных вложений, и не достигнувших между собой соглашения о возникновении прав на созданные объекты капитального строительства.</p> <p>Вместе с тем, потребителям государственных услуг Росреестра, в том числе профессиональным участникам рынка недвижимости, доступен целый ряд способов направления обращений в ведомство в электронном виде.</p> <p>Всем желающим доступно заключение с Росреестром соглашения «О взаимодействии при подключении Пользователя к веб-сервисам Росреестра и об условиях пользования сервисами Росреестра» (СПД-3).</p> <p>Для работы по СПД-3 партнеру необходимо иметь информационную систему, которая может быть предоставлена вендорами на договорной основе или разработана самостоятельно.</p> <p>Без использования специальной программы доступен сервис «Личный кабинет» на сайте Росреестра, новая версия которого выведена в промышленную эксплуатацию в III квартале 2021 года.</p> <p>Посредством сервиса нашим партнерам доступно направления в Росреестр заявлений в рамках абсолютно всех типов учетно-регистрационных действий без исключения.</p> <p>Кроме этого, для кредитных организаций, имеющих лицензии Банка России, доступно подключение к Единой системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и использование разработанного Росреестром вида сведений в промышленной среде СМЭВ версии 3.</p> <p>Для удовлетворения потребностей и разрешения «болей» пользователей, в том числе, профессиональных участников рынка Росреестром разрабатывается сервис «Дом из Дома», представляющий собой набор инструментов по поиску, покупке и регистрации прав на недвижимость, в том числе приобретенную с использованием ипотеки.</p> <p>Важно отметить, что сервис может быть использован профессиональными участниками рынка недвижимости не только в качестве end-to-end решения, но и в отдельной, интересной для участника части. Так, если у Вас отсутствует программа, способная</p>
--	---	--

		<p>осуществлять формирование договора участия в долевом строительстве в виде xml-документа – поможет «Дом из Дома».</p> <p>Если Вам необходимо подготовить договор купли-продажи на бумажном носителе по примерной, разработанной Росреестром форме, тоже используйте «Дом из Дома».</p> <p>Уверены, что каждый профессиональный участник рынка найдет в «Дом из Дома» что-то полезное и нужное для себя и своих клиентов.</p> <p>Ожидаем, что уже к концу этого года сервис будет доступен для всех желающих.</p> <p>Мы будем регулярно информировать профессиональное сообщество о ходе разработки «Дом из Дома», тестировать сервис мы будем также с вашим участием.</p>
<p>Жевлаков Анатолий Евгеньевич – коммерческий директор ООО СЗ СК «Мегаполис» (Республика Мордовия)</p>	<p>Возможно ли на законодательном уровне решить вопрос о выкупе из государственной и (или) муниципальной собственности в целях строительства многоквартирного жилого дома дополнительного земельного участка на льготных условиях (без проведения торгов, в случаях, когда у имеющегося в частной собственности участка недостаточно общей площади для осуществления строительства)? Необходимость решения данного вопроса обусловлена следующим: В городе Саранске практически вся привлекательная для строительства многоквартирных домов территория застроена домами частного сектора. Поэтому строительным компаниям приходится скупать земельные участки у физических лиц. Но в большинстве случаев размеры приобретенных в собственность земельных участков не позволяют осуществить строительство многоквартирного жилого дома с соблюдения всех строительных правил и норм. Поэтому возникает необходимость в увеличении общей площади за счет формирования земельного участка из земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности. В связи с чем, застройщику как заинтересованному лицу приходится готовить все необходимые документы для постановки на государственный кадастровый учет необходимого ему земельного участка. После осуществления учетных действий Администрация г.о. Саранск выставляет образованный участок на аукцион в целях предоставления в аренду неограниченному кругу лиц. На данном этапе возникают факторы риска для застройщика, которые заключаются в возможности выкупа дополнительного земельного участка посторонним лицом. Даже если аукцион для застройщика проходит успешно и заключается договор аренды земельного</p>	<p>По общему правилу продажа земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, осуществляется на торгах, проводимых в форме аукционов. При этом само по себе перераспределение земельных участков, находящихся в частной собственности и земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, не является способом продажи таких земель и земельных участков, поскольку юридическая природа перераспределения является отличной от продажи земельных участков.</p> <p>Согласно подпункту 9 пункта 9 статьи 3929 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) уполномоченный орган принимает решение об отказе в заключении соглашения о перераспределении земельных участков в числе прочего в случае, если образование земельного участка или земельных участков предусматривается путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности, и земель, из которых возможно образовать самостоятельный земельный участок без нарушения требований, предусмотренных статьей 119 ЗК РФ, за исключением случаев перераспределения земельных участков, предусмотренных подпунктами 1 и 4 пункта 1 статьи 3928 ЗК РФ.</p> <p>Таким образом, использование института перераспределения земельных участков, находящихся в частной собственности и земель и земельных участков, находящихся в государственной или муниципальной собственности, допускается в случае, когда из таких земель или земельных участков нельзя образовать самостоятельный земельный участок, который может являться предметом торгов по его продаже.</p>



	<p>участка для строительства многоквартирного жилого дома, возникает другая проблема. Объединить земельный участок, находящийся в частной собственности и земельный участок, находящийся в аренде по нормам действующего законодательства невозможно. Поэтому застройщикам приходится осуществлять строительство на нескольких земельных участках с разными видами прав. В последствии также возникнет проблема с возникновением права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном жилом доме на земельный участок как на общее имущество, поскольку на практике никто объединять земельный участок в последствии не будет.</p> <p>В связи с вышеизложенным предлагается рассмотреть вопрос об урегулировании на законодательном уровне возможности формирования единого земельного участка для строительства многоквартирного жилого дома уже на первоначальном этапе. Например, путем перераспределения земельного участка, находящегося в частной собственности застройщика и земель, находящихся в государственной и (или) муниципальной собственности. Что намного бы облегчило процедуру оформления документов как для застройщиков, так для собственников помещений в МКД. Необходимо отметить, что такая ситуация в нашем регионе носит массовый характер</p>	
<p>Аринушкин Валерий Николаевич – директор ООО СЗ «СтройАльянс»</p>	<p>Возможно ли отменить оплату государственной пошлины за осуществление государственной регистрации права собственности при обращении в орган регистрации прав в порядке части 6 статьи 16 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»? Данное обстоятельство является одной из причин низкой активности подачи указанных заявлений от Застройщика.</p>	<p>Взимание государственной пошлины за государственную регистрацию прав предусмотрено статьей 17 Закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>В соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию прав уплачивается государственная пошлина в размере:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>для физических лиц – 2 000 рублей;</li> <li>для организаций – 22 000 рублей.</li> </ul> <p>В соответствии с Положением о Министерстве финансов Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 30.06.2004 № 329, Министерство финансов Российской Федерации</p>

		<p>Федерации (Минфин России) является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой деятельности.</p> <p>Вместе с тем сообщаем, что вопрос об освобождении застройщика от уплаты государственной пошлины в случае представления документов в порядке, установленном частью 6 статьи 16 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» прорабатывается в рамках исполнения поручения Правительства Российской Федерации от 19.10.2021 № МХ-П49-14755, в связи с чем в Минфин России был направлен соответствующий запрос.</p> <p>Минфин России сообщил, что указанная инициатива не поддерживается.</p>
<p>Данилюк Вероника, Руководитель управления сопровождения продаж и рекламы ГК «Самолет» (Московская область)</p>	<p>Какие требования установлены законодательством в отношении плана создаваемого объекта недвижимого имущества при его подготовке для целей последующей регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного с первым участником долевого строительства?</p>	<p>Перечень сведений, которые должны быть отображены (в графической форме) на плане объекта долевого строительства установлены пунктом 1 части 4 статьи 4 Закона № 214-ФЗ; к ним в том числе относятся указанные в соответствии с проектной документацией сведения об основных характеристиках многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости (например, вид, назначение, количество этажей, общая площадь), основные характеристики жилого или нежилого помещения (например, этаж на котором расположено соответствующее помещение, его назначение, площадь), условный номер объекта долевого строительства в соответствии с проектной декларацией.</p>
<p>Фролкин Антон Владимирович, Председатель Общественного совета при Управлении Росреестра по Москве</p>	<p>Возможно ли проведение регистрации прав юридических лиц – резидентов, в составе которых имеются лица, относящиеся к недружественным странам (учредители, акционеры), возникших в результате универсального правопреемства?</p>	<p>Учитывая положения пункта 1 статьи 16 Федерального закона от 08.08.2001 № 129-ФЗ, статьи 1112 ГК, абзац третий п. 11 постановления Пленума Верховного Суда Российской Федерации и Пленума Высшего Арбитражного Суда Российской Федерации от 29.04.2010 № 10/22, право собственности на недвижимое имущество в случае реорганизации возникает с момента завершения реорганизации юридического лица.</p> <p>В связи с тем обстоятельством, что право собственности юридического лица, образованного в результате реорганизации в порядке универсального правопреемства, возникает с момента внесения сведений о таком лице в ЕГРЮЛ, а не с момента государственной регистрации, положения Указов Президента РФ от 01.03.2022 № 81, от 05.03.2022 № 95 не применяются.</p>
<p>Соловых Андрей Викторович, заместитель генерального</p>	<p>На какую дату должна выдаваться выписка из реестра акционеров для представления в регистрирующий орган. Какой срок ее действия? Российское юридическое лицо представило выписку из реестра акционеров, но, среди акционеров</p>	<p>Поскольку согласно Положению о Министерстве финансов Российской Федерации федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере налоговой</p>

<p>директора по правовым вопросам ГК «МИЦ»</p>	<p>(участников) есть миноритарный акционер (участник) - иностранный гражданин или иностранное юридическое лицо из перечня недружественных стран. Нужно ли раскрывать информацию о таких миноритарных акционерах и каким образом?</p>	<p>деятельности, является Минфин России, о указанном вопросу полагаем целесообразным обратиться в Минфин России и ФНС России.</p> <p>Вместе с тем сообщаем следующее:</p> <p>В соответствии со статьей 46 Федерального закона от 26.12.1995 № 208-ФЗ «Об акционерных обществах» держатель реестра акционеров общества по требованию акционера или номинального держателя акций обязан подтвердить его права на акции путем выдачи выписки из реестра акционеров общества, которая не является ценной бумагой.</p> <p>При этом, указанная выписка подтверждает информацию на момент ее выдачи.</p> <p>Вместе с тем, действующее законодательство не содержит ограничений относительно срока представления данного документа в целях государственной регистрации прав.</p> <p>Также полагаем, что в случае необходимости государственный регистратор прав вправе обратиться в налоговые органы с соответствующим межведомственным запросом в порядке пункта 3 части 1 статьи 6 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг».</p> <p>По вопросу о лицах, в отношении которых необходимо раскрывать информацию, см. также пункт № 12.</p>
<p>Тимофеев Дмитрий Александрович, вице-президента по работе с органами госвласти ГК ПИК</p>	<p>Распространяется ли действие Указа Президента РФ от 01.03.2022 №81 на договоры участия в долевом строительстве если сторонами сделки являются иностранные юридические лица и/или физические лица недружественных государств (застройщик (в том числе, например ПИФ, АО и др. среди которого есть иностранные лица недружественных государств, и участник строительства)?</p>	<p>Учитывая Протокол заседания подкомиссии Правительственной комиссии по контролю за осуществлением иностранных инвестиций в Российской Федерации от 17.03.2022 № 12, при отсутствии иных причин, препятствующих осуществлению регистрационных действий, разрешена регистрация договоров участия в долевом строительстве, любой из сторон которых является резидент (то есть гражданин РФ или иностранный гражданин или лицо без гражданства, имеющие вид на жительство в РФ), а также права собственности участников долевого строительства на основании таких договоров участия в долевом строительстве</p>
<p>Храпина Галина Сергеевна, начальник Управления по регистрации недвижимого имущества ГК ПИК; Госкомрегрстр; Севрестр</p>	<p>Применяются ли действия Указа Президента Российской Федерации от 01.03.2022 № 81 "О дополнительных временных мерах экономического характера по обеспечению финансовой стабильности Российской Федерации" и Указа Президента Российской Федерации от 05.03.2022 № 95 "О временном порядке исполнения обязательств перед некоторыми иностранцами кредиторами" в отношении безвозмездных сделок?</p>	<p>Указ № 81 не содержит исключений в отношении безвозмездных сделок.</p> <p>Направлено письмо в Правительственную комиссию по этому вопросу от 24.03.2022 № 14-2205-ОС/22.</p>

<p>Волкова З.Н., руководитель отдела продаж ООО Специализированный застройщик «Мегаполис» (Костромская область)</p>	<p>Возможность (способ, сервис) подачи заявления застройщика и участника долевого строительства о государственной регистрации договора участия в долевом строительстве и документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов непосредственно в Росреестр без использования платных сервисов (платформ) подачи документов (таких как ООО «ЦНС», ООО «Жилищная экосистема ВТБ», «Сделка РФ» и т.д).</p>	<p>Учитывая приказ Росреестра от 30.12.2020 № П/0509, заявление об осуществлении учетно-регистрационных действий представляются в том числе в форме электронных документов и (или) электронных образов документов через:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- единый портал государственных и муниципальных услуг (функций);</li> <li>- официальный сайт;</li> <li>- а также с использованием веб-сервисов.</li> </ul> <p>Потребителям государственных услуг Росреестра, в том числе профессиональным участникам рынка недвижимости, доступен целый ряд способов направления обращений в ведомство в электронном виде.</p> <p>Всем желающим доступно заключение с Росреестром соглашения «О взаимодействии при подключении Пользователя к веб-сервисам Росреестра и об условиях пользования сервисами Росреестра» (СПД-3).</p> <p>Для работы по СПД-3 партнеру необходимо иметь информационную систему, которая может быть предоставлена вендорами на договорной основе или разработана самостоятельно.</p> <p>Без использования специальной программы доступен сервис «Личный кабинет» на сайте Росреестра, новая версия которого выведена в промышленную эксплуатацию в III квартале 2021 года.</p> <p>Посредством сервиса нашим партнерам доступно направления в Росреестр заявлений в рамках абсолютно всех типов учетно-регистрационных действий без исключения.</p> <p>Кроме этого, для кредитных организаций, имеющих лицензии Банка России, доступно подключение к Единой системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и использование разработанного Росреестром вида сведений в промышленной среде СМЭВ версии 3.</p> <p>Для удовлетворения потребностей и разрешения «более» пользователей, в том числе, профессиональных участников рынка Росреестром разрабатывается сервис «Дом из Дома», представляющий собой набор инструментов по поиску, покупке и регистрации прав на недвижимость, в том числе приобретенную с использованием ипотеки.</p> <p>Важно отметить, что сервис может быть использован профессиональными участниками рынка недвижимости не только в качестве end-to-end решения, но и в отдельной, интересной для участника части.</p> <p>Так, если у Вас отсутствует программа, способная осуществлять формирование договора участия в долевом строительстве в виде xml-документа – поможет «Дом из Дома».</p> <p>Если Вам необходимо подготовить договор купли-продажи на бумажном носителе по примерной, разработанной Росреестром форме, тоже используйте «Дом из Дома».</p> <p>Уверены, что каждый профессиональный участник рынка найдет в «Дом из Дома» что-то полезное и нужное для себя и своих клиентов.</p>
---	--	---

		<p>Ожидаем, что уже к концу этого года сервис будет доступен для всех желающих.</p> <p>Мы будем регулярно информировать профессиональное сообщество о ходе разработки «Дом из Дома», тестировать сервис мы будем также с вашим участием.</p>
<p>Сайдулаев Мурад Камалутдинович, генеральный директор ООО «Мосстрой», (Республика Дагестан)</p>	<p>Возможность осуществления предварительной консультации перед подачей документов на осуществление учетно-регистрационных действий.</p>	<p>Порядок осуществления государственной регистрации определен статьей 29 Закона № 218-ФЗ, в соответствии с которой правовая экспертиза документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, на предмет наличия или отсутствия установленных Законом № 218-ФЗ оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав либо для отказа в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав осуществляется после приема заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов и установления отсутствия основания для возврата таких документов без рассмотрения.</p> <p>Действующим законодательством не предусмотрено осуществление предварительной консультации перед подачей документов на осуществление учетно-регистрационных действий. Вместе с тем, в рамках осуществления приема граждан органом регистрации прав проводится консультирование заявителей в том числе по вопросам, касающимся перечня документов, необходимых для осуществления учетно-регистрационных действий.</p> <p>Решение об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных для осуществления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов.</p>

<p>Шихабудинов Халил Магомедхабибович – председатель жилищно-строительного кооператива «Мирра», (Республика Дагестан)</p>	<p>Органы местного самоуправления или уполномоченные организации, осуществляющие выдачу разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, в срок не позднее пяти рабочих дней с даты принятия такого решения не направляют в орган регистрации прав заявление о государственном кадастровом учете и прилагаемые к нему документы (в том числе разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию) в отношении соответствующего объекта недвижимости посредством отправления в электронной форме. Пути решения?</p>	<p>Учитывая положения статьи 40 Закона № 218-ФЗ, застройщик вправе самостоятельно обратиться в орган регистрации прав для целей постановки на государственный кадастровый учет и государственной регистрации прав на созданное им здание (сооружение). В указанном случае учетно-регистрационные действия осуществляются одновременно.</p> <p>Если речь в вопросе идет о МКД (поскольку он не является объектом регистрируемых гражданских прав), постановка его на государственный кадастровый учет должна осуществляться без одновременной государственной регистрации прав на основании направленного в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, заявления и приложенных к нему документов. За непредставление таких документов уполномоченный орган несет ответственность, предусмотренную законодательством РФ. Необходимо отметить, что названные заявление и документы до 01.01.2023 могут быть представлены уполномоченным органом в орган регистрации прав в том числе на бумажном носителе.</p>
<p>Организация-застройщик ООО «Галактика» (Ростовская область)</p>	<p>Изменения, вносимые Федеральным Законом от 30.12.2021 № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» в части исключения с 29.06.2022 удостоверения государственной регистрации сделки, права, ограничений (обременений), возникших на основании сделки, посредством совершения специальной регистрационной надписи на документе: предлагается формировать выписку из Единого государственного реестра недвижимости при совершении любого учетно-регистрационного действия (в том числе погашении ипотеки), что рационально в целях унификации процессов.</p>	<p>В связи с принятием Федерального закона от 30.04.2021 № 120-ФЗ Росреестром издан приказ от 24.11.2021 № П/0539 «Об установлении порядка и способов направления федеральным органом исполнительной власти, уполномоченным Правительством Российской Федерации на осуществление государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, ведение Единого государственного реестра недвижимости, и его территориальными органами уведомлений при осуществлении регистрационных действий в сфере ипотеки», вступающий в силу с момента признания утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173, от 12.03.2018 № 118 в соответствии с которым в случае погашения регистрационной записи об ипотеке залогодателю и залогодержателю, а в случае выдачи электронной закладной также и депозитарию, осуществляющему хранение электронной закладной будет направляться соответствующее уведомление.</p> <p>Обращаем внимание, что согласно части 12 статьи 53 Закона № 218-ФЗ погашение регистрационной записи об ипотеке и внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений о прекращении ипотеки не являются действиями, признаваемыми государственной регистрацией прав</p>

Свердловская область	<p>застройщик, заключая договоры долевого участия, по объективным причинам не всегда может обеспечить направление договора на государственную регистрацию в электронном виде (в т.ч. в связи с отказом дольщика от оформления ЭЦП). В этом случае процесс регистрации договора значительно затягивается по времени (отсутствие талонов приема в МФЦ на ближайшие дни, время на доставку пакета документов из МФЦ в Росреестр и обратно из Росреестра в МФЦ, более продолжительный нормативный срок обработки пакета документов, представленных в бумажном виде).</p> <p>Предлагается: внести соответствующие изменения в ст. 16 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ, установив единый срок государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости – три рабочих дня с момента поступления в орган регистрации прав пакета документов (независимо от способа их направления в орган регистрации прав). Представляется, что сокращение срока регистрации в данном случае не отразится негативно на качестве и полноте правовой экспертизы, проводимой государственным регистратором, поскольку после регистрации Росреестром договора, заключенного с первым дольщиком, при экспертизе последующих договоров проверяется наличие существенных условий договора (застройщик использует в работе типовые формы, содержащие все необходимые условия), идентичность описания объекта между договором и проектом (декларация, поэтажный план) и факт отсутствия заключенного договора на тот же самый объект долевого строительства. Кроме того, отсутствие в настоящее время необходимости для регистратора в межведомственном электронном взаимодействии с «Фондом развития территорий» (в части проверки уплаты взносов застройщиком) привело к некоторому сокращению продолжительности правовой экспертизы договоров долевого участия.</p>	<p>В сроки, предусмотренные статьей 16 Закона № 218-ФЗ, в том числе включены сроки, необходимые для перевода документов, представленных в форме документов на бумажном носителе, в форму электронных документов (часть 13 статьи 18, часть 3 статьи 21 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ положения, устанавливающие переход на безбумажный документооборот между МФЦ и Росреестром, вступают в силу с 29.06.2022.</p>
----------------------	--	---

Свердловская область	<p>Согласно ч.1 ст. 16 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ, право собственности участника долевого строительства на объект долевого строительства после передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в соответствии со статьей 8 настоящего Федерального закона подлежит государственной регистрации в порядке, установленном Федеральным законом от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>При этом, закон не устанавливает обязанности такой регистрации – ни для дольщика, ни для застройщика. На наш взгляд, это порождает ситуацию некой правовой неопределенности, заключающейся в следующем:</p> <p>а) у объекта недвижимости фактически отсутствует собственник (но при этом вещь не считается бесхозной), ведь закон не содержит для такой ситуации исключения в моменте возникновения права, следовательно, по общей норме закона, право дольщика возникает только с момента его регистрации в ЕГРН.</p> <p>б) покупатель квартиры (или иного объекта) в существующем доме, заключая договор купли-продажи, должен зарегистрировать переход права на объект, иначе он не считается собственником, законным владельцем, добросовестным лицом, но при этом должен заплатить продавцу деньги, т.е. исполнить условия договора, оставшись без денег и не приобретя право собственности на купленную квартиру. В отличие от дольщика, который, подписав акт приема-передачи с застройщиком, может далее беспрепятственно владеть и пользоваться объектом, при этом, годами не регистрируя свое право собственности на него. Это различие в определенной степени ставит покупателей квартир на вторичном рынке в неравное положение с дольщиками, приобретающими жилье в новостройках, что с точки зрения принципов законности и справедливости представляется недопустимым.</p> <p>в) отсутствие в ЕГРН зарегистрированного права собственности на объект долевого строительства не ограничивает дольщика во владении и пользовании объектом (и даже в извлечении прибыли из него путем неофициальной сдачи внаем за плату), и при этом избавляет его от необходимости уплаты имущественного налога, поскольку ФНС не располагает сведениями о его имуществе ввиду отсутствия записи в ЕГРН. Учитывая значительные объемы вводимого в эксплуатацию жилья в новостройках за последнее десятилетие в России, можно предположить</p>	<p>Росреестром в рамках исполнения поручения Заместителя Председателя Правительства Российской Федерации Хуснуллина М.Ш. от 19.10.2021 № МХ-П49-14755 о проработке вопросов обеспечения регистрации прав на помещения в многоквартирных домах с целью увеличения налогооблагаемой базы рассматривается вопрос об установлении обязанности представления застройщиком без доверенности в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на такой объект и указанного в пункте 3 части 11 статьи 48 Закона № 218-ФЗ передаточного акта (иного документа о передаче объекта долевого строительства) после его подписания.</p>
----------------------	--	---



	<p>о недополучении бюджетом имущественного налога. Предлагается: в целях устранения сложившейся вышеописанной ситуации, законодательно установить обязательность государственной регистрации права собственности на объекты долевого строительства в течение определенного срока (1-2 года) после ввода дома в эксплуатацию. Если по истечении этого срока в Росреестр не поступит заявление о регистрации права ни от дольщика, ни от застройщика (действующего от имени дольщика), Росреестр вправе запросить копии актов приема-передачи объектов долевого строительства и внести в ЕГРН сведения о праве собственности без заявления – по решению (полномочию) государственного регистратора.</p>	
Северная Осетия – Алания	<p>В случае, если местонахождение дольщика неизвестно, а застройщик уже получил разрешение на ввод многоквартирного дома в эксплуатацию - какие законные действия застройщику предпринять для поиска дольщика и соответственно заключения передаточного акта с дольщиком?</p> <p>В случае, если местонахождение дольщика все-таки не удалось установить, каковы действия застройщика в отношении земельного участка, на котором был возведен многоквартирный дом в плане прекращения права застройщика на земельный участок и передачи его дольщикам?</p>	<p>Пункт 162 Порядка ведения ЕГРН устанавливает порядок прекращения права собственности (права аренды) застройщика на земельный участок, на котором расположен МКД, при представлении в орган регистрации прав заявления об осуществлении государственной регистрации права общей долевой собственности на этот земельный участок как на общее имущество МКД.</p> <p>В данном случае законодательство РФ не содержит положений, устанавливающих необходимость наличия в ЕГРН сведений о государственной регистрации прав всех участников долевого строительства на соответствующие объекты (квартиры). При этом указанный пункт применяется в случае если МКД земельный участок, сформирован (предоставлен) для строительства и (или) эксплуатации исключительно такого МКД.</p> <p>В этой связи в существующей застройке, если земельный участок под МКД принадлежит застройщику на праве собственности, запись о государственной регистрации его права собственности погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, в отношении указанного земельного участка вносится запись о государственной регистрации общей долевой собственности участника долевого строительства и застройщика. При этом согласно действующей с 14.03.2022 редакции части 5 статьи 40 Закона № 218-ФЗ при государственной регистрации права собственности на первое помещение в МКД одновременно без соответствующего заявления осуществляется государственная регистрация права общей долевой собственности собственников помещений в многоквартирном доме на помещения и земельный участок, составляющие общее имущество в нем, если сведения о таких объектах недвижимости содержатся в ЕГРН.</p>

Оренбургская область	<p>В качестве вопроса к обсуждению представлено предложение о возможности доработки Единой информационной жилищного строительства для использования ее застройщиками в качестве бесплатной платформы при подаче документов для оказания государственных услуг Росреестра по государственной регистрации договоров участия в долевом строительстве (уступки прав требования по ним) и государственной регистрации прав участника долевого строительства, в случае если за государственной регистрацией такого права обращается застройщик в порядке, предусмотренном частью 6 статьи 16 Закона № 214-ФЗ.</p>	<p>Потребителям государственных услуг Росреестра, в том числе профессиональным участникам рынка недвижимости, доступен целый ряд способов направления обращений в ведомство в электронном виде.</p> <p>Всем желающим доступно заключение с Росреестром соглашения «О взаимодействии при подключении Пользователя к веб-сервисам Росреестра и об условиях пользования сервисами Росреестра» (СПД-3).</p> <p>Для работы по СПД-3 партнеру необходимо иметь информационную систему, которая может быть предоставлена вендорами на договорной основе или разработана самостоятельно.</p> <p>Без использования специальной программы доступен сервис «Личный кабинет» на сайте Росреестра, новая версия которого выведена в промышленную эксплуатацию в III квартале 2021 года.</p> <p>Посредством сервиса нашим партнерам доступно направления в Росреестр заявлений в рамках абсолютно всех типов учетно-регистрационных действий без исключения.</p> <p>Кроме этого, для кредитных организаций, имеющих лицензии Банка России, доступно подключение к Единой системе межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и использование разработанного Росреестром вида сведений в промышленной среде СМЭВ версии 3.</p> <p>Для удовлетворения потребностей и разрешения «болей» пользователей, в том числе, профессиональных участников рынка Росреестром разрабатывается сервис «Дом из Дома», представляющий собой набор инструментов по поиску, покупке и регистрации прав на недвижимость, в том числе приобретенную с использованием ипотеки.</p> <p>Важно отметить, что сервис может быть использован профессиональными участниками рынка недвижимости не только в качестве end-to-end решения, но и в отдельной, интересной для участника части.</p> <p>Так, если у Вас отсутствует программа, способная осуществлять формирование договора участия в долевом строительстве в виде xml-документа – поможет «Дом из Дома».</p> <p>Если Вам необходимо подготовить договор купли-продажи на бумажном носителе по примерной, разработанной Росреестром форме, тоже используйте «Дом из Дома».</p> <p>Уверены, что каждый профессиональный участник рынка найдет в «Дом из Дома» что-то полезное и нужное для себя и своих клиентов.</p> <p>Ожидаем, что уже к концу этого года сервис будет доступен для всех желающих.</p> <p>Мы будем регулярно информировать профессиональное сообщество о ходе разработки «Дом из Дома», тестировать сервис мы будем также с вашим участием.</p>
----------------------	---	---

Санкт-Петербург	<p>Планируется ли доработка программного комплекса с целью автоматического направления заявителям, подавшим заявления через МФЦ, уведомлений о приостановлении, об отказе в осуществлении регистрационно-учетных действий или о возвращении документов без рассмотрения с указанием причин, послуживших основанием для приостановления, отказа или возвращения без рассмотрения, соответственно?</p>	<p>В соответствии с приказом Росреестра от 26.11.2021 № П/0546 уведомления о приостановлении, отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий выдаются лично в том числе в МФЦ по месту представления заявления, а также направляются в форме электронного документа по указанному в заявлении адресу (адресам) электронной почты при условии, что в заявлении одновременно с иным способом получения документов выбрана графа «(также по адресу электронной почты: (для уведомления о приостановлении, об отказе)» и указан адрес такой почты.</p>
Санкт-Петербург	<p>На портале gosreestr.ru полноценно не работает сервис «Проверка исполнения запроса (заявления) online». По меньшей мере, отсутствуют сведения о статусе заявлений, поданных через МФЦ и номера которых начинаются с МФС?</p>	<p>В III квартале 2021 года в промышленную эксплуатацию выведена новая версия официального сайта Росреестра, в которой реализован поиск обращений по любым атрибутам и вне зависимости от способа их подачи.</p> <p>Также в результате реинжиниринга официального сайта обеспечена возможность направления обращений в Росреестр по всем типам учетно-регистрационных действий.</p> <p>Как ранее уже сообщали, Росреестр предлагает потребителям своих услуг целый ряд способов направления обращений и каждый профессиональный участник рынка может выбрать для себя наиболее подходящий.</p> <p>В скором будущем набор сервисов, предназначенных для информационного взаимодействия Росреестра и профессиональных участников рынка недвижимости, будет расширен за счет создаваемого Росреестром сервиса «Дом из Дома».</p>
Республика Калмыкия	<p>После постановки на учет МКД и подписания актов приема-передачи помещений с участниками долевого строительства, застройщик обращается за прекращением права собственности на земельный участок и прекращением права аренды. Возможно ли исключить обязательное требование к регистрации права собственности всех участников долевого строительства, приобретенных по ипотечному кредитованию? Предлагаемый порядок – с момента регистрации первого права собственности участника долевого строительства. Арендная плата выставляется пока не будет прекращено право аренды либо право собственности застройщика. (ООО "Специализированный застройщик Атлас»)</p>	<p>В соответствии с частью 8 статьи 15.4 Закона № 214-ФЗ с момента передачи участнику долевого строительства объекта долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214-ФЗ, право залога, возникшее на основании кредитного договора (договора займа), не распространяется на данный объект долевого строительства. Возникший на основании договора, заключенного застройщиком с уполномоченным банком, залог земельного участка, находящегося у застройщика в собственности, либо залог права аренды или права субаренды земельного участка прекращается с момента передачи участнику долевого строительства в порядке, установленном статьей 8 Закона № 214-ФЗ, объектов долевого строительства в многоквартирном доме и (или) ином объекте недвижимости, построенных (созданных) на данном земельном участке.</p>

		<p>Кроме того, в связи с принятием Федерального закона от 13.07.2020 № 202-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» часть 8.1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ изложена в новой редакции, в соответствии с которой возникший на основании Закона № 214-ФЗ в связи с заключением договора участия в долевом строительстве или на основании договора с банком в предусмотренных частями 6 и 7 указанной статьи случаях залог земельного участка, принадлежащего застройщику на праве собственности, либо залог права аренды или субаренды земельного участка, на котором расположен многоквартирный дом, построенный (созданный) с привлечением денежных средств участников долевого строительства, прекращается со дня осуществления государственного кадастрового учета указанного многоквартирного дома. Указанные положения применяются только в случае, если земельный участок образован в границах, в которых он в соответствии с жилищным законодательством переходит в собственность собственников помещений в указанном многоквартирном доме после регистрации права собственности на такие помещения. Соответствующая запись в Едином государственном реестре недвижимости о залоге в отношении этого земельного участка подлежит погашению органом регистрации прав без заявления о погашении данного залога одновременно с государственным кадастровым учетом указанного многоквартирного дома, построенного (созданного) с привлечением денежных средств участников долевого строительства. При направлении органом регистрации прав межведомственного запроса в целях получения информации об образовании земельного участка в границах, указанных в части 8.1 статьи 13 Закона № 214-ФЗ, соответствующая запись о залоге погашается в Едином государственном реестре недвижимости в течение одного рабочего дня со дня поступления ответа на направленный межведомственный запрос.</p> <p>В соответствии с пунктом 162 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, установленного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (далее – Порядок), запись о государственной регистрации права собственности застройщика на земельный участок погашается на основании разрешения на ввод в эксплуатацию многоквартирного дома в порядке, предусмотренном пунктом 16 Порядка.</p> <p>Таким образом, предложение уже учтено в рамках действующего законодательства.</p>
--	--	--

Республика Татарстан	<p>Действие 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» распространено на строительство индивидуальных жилых домов (объектов ИЖС) в границах территории малоэтажного жилого комплекса в случае привлечения для строительства таких домов денежных средств граждан и юридических лиц по договорам участия в долевом строительстве?</p> <p>Какой порядок регистрации договоров участия в долевом строительстве в отношении таких объектов долевого строительства?</p> <p>Необходимо ли представление на государственную регистрацию плана создаваемого объекта индивидуального жилищного строительства с указанием его местоположения, планируемой площади и каждого из помещений в таком объекте, описанием технических характеристик помещений в таком объекте или достаточно размещенного документа в Единой информационной системе жилищного строительства (часть 2.2 статьи 48 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»)?</p> <p>Какой порядок перехода права собственности (права аренды) земельного участка к участникам долевого строительства?</p>	<p>Учитывая положения части 4.2 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, части 2.1 статьи 48 Закона № 218-ФЗ, для государственной регистрации договора участия в долевом строительстве в отношении объекта индивидуального жилищного строительства, строительство которого осуществлялось с привлечением средств участников долевого строительства, в орган регистрации прав необходимо в том числе представить план индивидуального жилого дома с указанием сведений о количестве этажей, в том числе подземных этажей (при их наличии), площади, материале наружных стен и межэтажных перекрытий, количестве и площади комнат, помещений вспомогательного использования.</p> <p>Учитывая положения части 4.5 статьи 4 Закона № 214-ФЗ, передача застройщиком участнику долевого строительства индивидуального жилого дома и земельного участка, на котором он расположен, осуществляется после постановки на государственный кадастровый учет этих объектов недвижимости при условии завершения строительства всех индивидуальных жилых домов в границах территории малоэтажного жилого комплекса. Перечень документов, необходимых для осуществления в указанном случае государственной регистрации права собственности участника долевого строительства на объект индивидуального жилищного строительства и земельный участок установлен частью 11.2 статьи 48 Закона № 214-ФЗ.</p>
----------------------	--	--

Челябинская область	<p>П. 3 ст. 35 Семейного кодекса РФ предусмотрена необходимость получения нотариально удостоверенного согласия супруга для заключения сделки, подлежащей обязательной государственной регистрации. В отсутствие такого согласия в Единый государственный реестр недвижимости одновременно с внесением записи о государственной регистрации сделки вносится соответствующая запись (ч. 5 ст. 38 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).</p> <p>Государственная регистрация договора участия в долевом строительстве осуществляется на основании заявления сторон договора (застройщика, участника долевого строительства) с одновременным представлением документов, предусмотренных ст. 48 Закона 218-ФЗ.</p> <p>В случае подачи таких заявлений и документов в электронном виде они представляются сразу после заключения договора долевого участия на площадке застройщика. Таким образом для соблюдения требований ст. 35 СК РФ участнику долевого строительства необходимо предварительно обратиться к нотариусу для оформления согласия супруга на заключение договора долевого участия. При этом в случае если такое согласие оформлено в бумажном виде, после подачи заявлений и документов для проведения государственной регистрации договора долевого участия его необходимо приобщить к основному пакету документов через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг.</p> <p>Введение в закон положений, позволяющих оформлять в простой письменной форме согласие супруга на заключение договора долевого участия в простой письменной форме непосредственно у застройщика при подаче документов на государственную регистрацию указанного договора, упростит для потребителей процесс сбора необходимых документов, в том числе исключит расходы на нотариальные сборы, что также сделает более привлекательным электронный способ подачи документов.</p>	<p>Учитывая часть 5 статьи 38 Закона № 218-ФЗ, отсутствие согласия супруга не является основанием для приостановления (отказа) осуществления государственной регистрации права совместной собственности на основании сделки, указанной в пункте 3 статьи 35 Семейного кодекса. В этом случае в ЕГРН вносится соответствующая запись о том, что не представлено согласие супруга на государственную регистрацию.</p> <p>Вопрос об отмене нотариальной формы согласия супруга относится к компетенции Минюста России.</p>
Челябинская область	Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) предусмотрена возможность оформления документарной или электронной	Действующее правовое регулирование не препятствует представлению документов в электронном виде, а также оформлению электронных закладных.

	<p>закладной по выбору банка. В случае оформления закладной в бумажном виде, представление полного пакета документов в электронном виде для регистрации договора участия в долевом строительстве, либо договора купли-продажи объекта, заключенных с использованием кредитных средств, невозможно, поскольку бумажную закладную приходится приобщать к основному пакету в МФЦ.</p> <p>При этом приобщать бумажную закладную необходимо фактически в день подачи заявления на электронную регистрацию, поскольку срок проведения государственной регистрации по документам, представленным в электронном виде, сокращен. Исключение возможности оформления банком документарных закладных упростит процесс предоставления документов для проведения государственной регистрации и увеличит долю государственных услуг Росреестра в электронной форме.</p>	<p>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 предъявляются соответствующий договор и закладная.</p> <p>В этой связи, полагаем, что в случае, если договор участия в долевом строительстве, заключенный с использованием кредитных средств, представляется в орган регистрации прав в электронном виде, в пакет представляемых документов должна быть включена электронная закладная.</p>
Тульская область	<p>Согласно ст. 26 Закона № 218-ФЗ одним из оснований для приостановления учетно-регистрационных действий является случай, если в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения, не являющегося линейным объектом (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, отличается более чем на 5% от площади, указанной в разрешении на строительство. Можно ли внести изменения в данную норму, предусмотрев увеличение изменения площади более чем на 5%?</p>	<p>Федеральным законом от 01.07.2021 № 275-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 275-ФЗ) часть 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ была дополнена пунктами 61, 61.1, которые предусматривают возможность отклонения площади (протяженности) объекта недвижимости, указанной в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию, техническом плане, площади (протяженности) от указанной в разрешении на строительство до 5 %. Аналогичные значения предусмотрены частью 6.2 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации. Вопрос о предельной величине отклонения площади построенного объекта от проектного значения решался с учетом мнения Минстроя России.</p> <p>Проект Закона № 275-ФЗ прошел все необходимые для его подготовки процедуры, в том числе процедуру общественного обсуждения. По имеющейся информации вышеуказанные изменения были согласованы с Правительством Москвы на стадии работы над проектом Закона № 275-ФЗ.</p> <p>При этом в поступившем вопросе отсутствуют обоснования необходимости увеличения предусмотренных пунктами 61 и 61.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ пределов и их значения.</p>
Самарская область	<p>Доступность подачи документов на регистрацию договоров долевого участия через Портал Росреестра, которая в данный момент не реализована.</p>	<p>В III квартале 2021 года в промышленную эксплуатацию выведена новая версия официального сайта Росреестра, в которой реализован поиск обращений по любым атрибутам и вне зависимости от способа их подачи.</p>

		<p>Также в результате реинжиниринга официального сайта обеспечена возможность направления обращений в Росреестр по всем типам учетно-регистрационных действий.</p> <p>Как ранее уже сообщали, Росреестр предлагает потребителям своих услуг целый ряд способов направления обращений и каждый профессиональный участник рынка может выбрать для себя наиболее подходящий.</p> <p>В скором будущем набор сервисов, предназначенных для информационного взаимодействия Росреестра и профессиональных участников рынка недвижимости, будет расширен за счет создаваемого Росреестром сервиса «Дом из Дома».</p>
Чеченская Республика	<p>В получаемой нами выписке из ЕГРН после завершения регистрации права, не отображается штамп, содержащий сведения о сертификате электронной цифровой подписи государственного регистратора прав. С учетом того, что некоторые дольщики хотели бы получать документ с живой подписью, а это практически невозможно, хотел бы узнать о наличии технической возможности обеспечить воспроизведение штампа ЭЦП государственного регистратора прав на выписке из ЕГРН.</p> <p>При подаче документов на регистрацию ДДУ нам необходимо указывать СНИЛС, номер телефона и адрес электронной почты дольщика. Если номер мобильного телефона есть практически у всех, то адрес электронный почты нет почти ни у кого. В связи с этим возможно ли сведения об адресе электронной почты указывать при наличии, а запрос номера СНИЛС реализовать путем автоматического запроса в ПФР через СМЭВ при формировании заявки.</p>	<p>В соответствии с частью 4 статьи 7 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав вносит в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведения на основании документов, поступивших в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ.</p> <p>Исходя из содержания пункта 52 Порядка ведения ЕГРН в записи реестра прав на недвижимость о вещных правах на объекты недвижимости указываются сведения о лице, за которым зарегистрировано вещное право на объект недвижимости (правообладателе объекта недвижимости).</p> <p>При этом пунктом 54 Порядка ведения ЕГРН при описании правообладателя (в отношении физического лица, являющегося гражданином Российской Федерации) указываются фамилия, имя и отчество (последнее – при наличии), дата и место рождения, гражданство, наименование и реквизиты документа, удостоверяющего личность, а также при наличии СНИЛС.</p> <p>Таким образом, указание СНИЛС (при наличии) в качестве обязательного реквизита для идентификации физических лиц предусмотрено действующим законодательством о государственной регистрации недвижимости и СНИЛС вносится в ЕГРН в случае, если представленные документы содержат соответствующую информацию.</p> <p>Обращаем внимание, что в порядке межведомственного информационного взаимодействия внесение сведений о СНИЛС не предусмотрено.</p> <p>По вопросу указания адреса электронной почты сообщаем, что в соответствии с приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310:</p> <p>- реквизит 7.1 формы заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество предусматривает заполнение графы «адрес электронной почты (в том числе для уведомления о поступивших заявлениях в отношении объекта недвижимости)» (приложение № 1);</p>



		<p>- заполнение указанного реквизита является обязательным в соответствии с пунктом 7 Требованиями к заполнению форм заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество &lt;...&gt; (приложение № 4).</p>
<p>Предложение от начальника отдела по работе с недвижимостью ООО СЗ «ВМУ-2» Максименко Е.В. (Воронежская область)</p>	<p>Предложение по внесению изменений в действующее законодательство в части:</p> <p>1. Сокращения срока осуществления государственной регистрации права собственности застройщика на помещения в многоквартирных домах, а также срока осуществления государственной регистрации права собственности участника долевого строительства при подаче застройщиком заявления в соответствии с ч. 6 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации»;</p> <p>2. Освобождения застройщика от уплаты государственной пошлины либо снижения размера государственной пошлины при регистрации права собственности участника долевого строительства при подаче застройщиком заявления в соответствии с ч. 6 ст.16 Федерального закона от 30.12.2004 года №214-ФЗ.</p>	<p>1. В случае поступления заявления о государственной регистрации последующих договоров участия в долевом строительстве многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости после государственной регистрации договора участия в долевом строительстве, заключенного застройщиком с первым участником долевого строительства этого многоквартирного дома и (или) иного объекта недвижимости, в электронной форме государственная регистрация осуществляется в течение трех рабочих дней, следующих за днем поступления соответствующих документов (пункт 13 части 1 статьи 16 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>Также обращаем внимание, что в соответствии со статьей 16 Закона № 218-ФЗ сроки осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав установлены в рабочих днях и являются предельными. Действующее законодательство не препятствует осуществлению учетно-регистрационных действий в более короткие сроки при наличии технической возможности в соответствующих территориальных органах.</p> <p>2. Взимание государственной пошлины за государственную регистрацию прав предусмотрено статьей 17 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости». В соответствии с подпунктом 22 пункта 1 статьи 333.33 Налогового кодекса Российской Федерации за государственную регистрацию прав уплачивается государственная пошлина в размере:</p> <p>для физических лиц – 2 000 рублей;</p> <p>для организаций – 22 000 рублей.</p> <p>Отмена взимания с застройщика государственной пошлины по данному виду источника доходов бюджетов повлечет за собой выпадающие доходы бюджета.</p> <p>Вместе с тем сообщаем, что вопрос об освобождении застройщика от уплаты государственной пошлины в случае представления документов в порядке, установленном частью 6 статьи 16 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» прорабатывался в рамках исполнения поручения Правительства</p>

		<p>Российской Федерации от 19.10.2021 № МХ-П49-14755, в связи с чем в Минфин России был направлен соответствующий запрос.</p> <p>Минфин России сообщил, что указанная инициатива не поддерживается. Также сообщаем, что вопрос об освобождении от уплаты государственной пошлины относится к компетенции Минфина России</p>
<p>Вопросы ПАО «ПИК-специализированный застройщик»</p>	<p>1. Госпошлина при регистрации права дольщика по заявлению застройщика</p> <p>В настоящее время Компания ПИК СЗ бесплатно для своих дольщиков проводит регистрацию права собственности дольщика на объекты долевого строительства по заявлению застройщика.</p> <p>В том числе за счет собственных средств осуществляет оплату государственной пошлины за регистрацию права собственности дольщика.</p> <p>Затраты застройщика по данным статьям уже составили за период xxxx руб. В текущих условиях сложной геополитической обстановки подобные затраты несут значительные издержки для застройщика, в связи с чем считаем необходимым инициировать внесение изменений в законодательство РФ в части снижения затрат на оплату государственной пошлины застройщиком за дольщика, путем отмены оплаты государственной пошлины.</p> <p>2. Депозитный счёт застройщика в Росреестре для автооплаты госпошлины с учетом тенденции на сокращении сроков государственной регистрации сделок с недвижимостью, в том числе проведение пилотного проекта «Электронная ипотека за 24 часа» и последующего внедрения XML-формата ДДУ, ДКП, видим необходимость решения проблемы оперативного поступления денежных средств на оплату государственной пошлины по УИН. На текущий момент оплата госпошлин является многоступенчатым процессом, связанным с необходимостью проведения цепочки казначейских процедур на стороне банка плательщика, что часто не позволяет своевременно «квитировать», отражать факт оплаты государственной пошлины в ГИС ГМП. В целях сокращения сроков проведения платежа, предлагаем разработать альтернативный механизм оплаты государственной пошлины путем открытия застройщиком номинальных депозитарных</p>	<p>1. Взимание государственной пошлины за государственную регистрацию прав предусмотрено статьей 17 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».</p> <p>Отмена взимания с застройщика государственной пошлины по данному виду источника доходов бюджетов повлечет за собой выпадающие доходы бюджета.</p> <p>Кроме того, отмена взимания государственной пошлины в отношении застройщика увеличит количество обращений застройщиков и уменьшит количество обращений правообладателей – физических лиц, что приведет к значительному увеличению выпадающих доходов бюджета (требуется дополнительной оценки).</p> <p>Также сообщаем, что вопрос об освобождении от уплаты государственной пошлины относится к компетенции Минфина России</p> <p>2,3. Росреестр работает над повышением эффективности деятельности ведомства, качества и скорости предоставления услуг, их переводу в цифровой формат в интересах заявителей. Использование в XML-формате примерных форм договоров будет актуально кредитным организациям и застройщикам для дистанционного оказания услуг, связанных с заключением ипотечных сделок, а также для оперативного осуществления государственной регистрации в Росреестре. Это позволит сделать регистрацию электронной ипотеки еще удобнее для профессионального сообщества и доступнее для людей.</p> <p>Формы договоров в XML-формате утверждены Приказами Росреестра и размещены на официальном сайте ведомства: договор об участии в долевом строительстве (приказ от 27.12.2021 № П/0621); договор купли-продажи (приказ от 27.12.2021 № П/0622); договор об ипотеке (приказ от 27.12.2021 № П/0623).</p> <p>В настоящее время ведутся работы по обеспечению готовности ФГИС ЕГРН к работе с электронными документами XML.</p>

	<p>счетов в системе счетов Росреестра или оператора ФГИС ЕГРН, куда планируется внесение авансовых платежей для последующего резервирования и списания в счет оплаты государственной пошлины.</p> <p>Подобная схема взаимодействия уже используется при перечислении застройщиком взносов в Фонд защиты прав дольщиков, где государственный регистратор в процессе правовой экспертизы договоров участия в долевом строительстве резервирует и списывает денежные средства в компенсационный фонд.</p> <p>3. XML-формат ДДУ, ДКП</p> <p>Просим сообщить текущий статус разработки XML-формата ДДУ, ДКП и сроки пилотирования с застройщиками.</p> <p>4. Просим сообщить статус утверждения Росреестром стандарта взаимодействия застройщика с кредитными организациями</p>	<p>4. Во исполнение пункта 7 дорожной карты Росреестром совместно с АО «ДОМ.РФ» разработан проект стандарта взаимодействия Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии с кредитными организациями и застройщиками, устанавливающий принципы такого взаимодействия для перевода рынка ипотеки и первичного рынка жилья в электронный вид, который находится на стадии доработки с учетом поступивших предложений Банка России, Минстроя России и профессиональных участников рынка недвижимости.</p>
<p>Вопросы ДОМ.РФ</p>	<p>1. Правильно ли мы понимаем, что при подаче бумажного пакета документов на регистрацию через МФЦ можно будет подписывать 2 экземпляра договора – по каждому для сторон, экземпляр для РР подписывать не требуется?</p> <p>2. В случае подачи пакета документов на бумаге, какой пакет документов будет выдан стороне сделки в МФЦ после гос. Регистрации? в каком формате (бумага\электрон)?</p> <p>3. Правильно ли мы поняли, что в случае подачи пакета документов на бумаге, перевод документа в электронный формат и проставление отметки, о том, что он был переведен в электронный формат осуществляется сотрудником МФЦ? И клиентам выдается бумажный документ с отметкой о переводе в электронный формат – сразу при подаче документов на гос. регистрацию, а не после гос. регистрации с результирующим пакетом документов?</p> <p>4. Не предполагается ли после ввода в действие изменений в закон, после осуществления гос. регистрации перехода прав и ипотеки, направлять также вписку из ЕГРН залогодержателю в качестве уведомления о совершении рег. действий с заложенным объектом недвижимости?</p> <p>5. Возможность ли подготовить справку из отдела методологии по необходимым изменениям, связанных с электронными закладными, которые возникают в связи с вступлением в силу положений из приказа Росреестра от 28.09.2021 № П/0437 (по изменениям, вступившим в силу с 12.02.2022 года), в связи с необходимостью доработки систем.</p>	<p>1. Учитывая часть 3 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, документ на бумажном носителе, выражающий содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации, представляется в одном экземпляре-подлиннике. Такой документ с отметкой о его переводе в форму электронного образа документа (за исключением случаев, установленных законом) возвращается заявителю после завершения процедуры осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами.</p> <p>Действующее законодательство не ограничивает заявителей в количестве представляемых на государственную регистрацию экземпляров документов на бумажном носителе, выражающих содержание сделки; в случае необходимости наличия такого документа со специальной регистрационной надписью у каждой из сторон договора, заявители вправе представить на государственную регистрацию соответствующее количество его экземпляров.</p> <p>с 29.06.2022 вступает в силу Закон № 449-ФЗ, предусматривающий исключение положения об удостоверении регистрационной надписью проведенной государственной регистрации договора и иной сделки, а также возникших на основании договора или иной сделки вещного права, ограничения права, обременения объекта недвижимости.</p> <p>2. После завершения государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав пакет документов, представленных в МФЦ в форме документов на бумажном носителе с отметкой об их переводе в форму электронных образов документов,</p>

	<p>Подскажите, пожалуйста, будет ли возможность предоставить такую справку и в какие сроки?</p>	<p>вместе с иными подлежащими выдаче документами передается в МФЦ для выдачи заявителю (часть 13 статьи 18 Закона № 218-ФЗ).</p> <p>3. В случае представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов в форме документов на бумажном носителе такие заявление и документы переводятся органом регистрации прав в форму электронных образов документов (за исключением случаев, установленных федеральным законом). Соответствующий пакет документов, представленных на бумажном носителе, с отметкой о переводе в форму электронных образов документов выдается заявителю после осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав вместе с иными подлежащими выдаче документами.</p> <p>В соответствии с частью 2 статьи 14 Федерального закона от 30.12.2021 № 449-ФЗ положения, устанавливающие переход на безбумажный документооборот между МФЦ и Росреестром, вступают в силу с 29.06.2022. До указанной даты применение порядка, предусмотренного положениями части 13 статьи 18 Закона № 218-ФЗ в редакции Закона № 449-ФЗ, возможно только при одновременном применении действующего порядка направления документов из МФЦ в орган регистрации прав (оригиналов представленных документов на бумажном носителе).</p> <p>4. Издан приказ Росреестра от 24.11.2021 № П/0539 (вступает в силу с момента признания утратившими силу приказов Минэкономразвития России от 25.03.2016 № 173, от 12.03.2018 № 118), которым предусматривается направление уведомлений залогодержателю в том числе о проведенной государственной регистрации перехода права, ограничения права на заложенное имущество, обременения заложенного имущества.</p> <p>5. В соответствии с приказом Росреестра от 28.09.2021 № П/0437 форма электронной закладной дополнена разделом 7.1. «Описание предмета аренды (если предметом ипотеки является право аренды)». Форма заявление о выдаче документарной закладной или электронной закладной дополнена строкой, предусматривающей указание на осуществление регистрации законного владельца закладной.</p> <p>Форма заявления о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную дополнена строкой, предусматривающей возможность внести изменения в регистрационную запись об ипотеке</p>
--	---	---

		<p>Кроме того, в формы заявлений о выдаче документарной закладной или электронной закладной, о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную, о погашении регистрационной записи об ипотеке внесены изменения, предусматривающие представление заявления не в орган регистрации прав, а в Роскадастр.</p> <p>Также внесены изменения в Требования к заполнению указанных заявлений, в том числе пункт 19 указанных требований, регламентирующий порядок заполнения реквизита 13 «Подпись» заявления о внесении изменений в документарную закладную или электронную закладную дополнен абзацем «В случае если залогодержатель взаимодействует с залогодателем с использованием систем дистанционного банковского обслуживания, в графе «примечание» заявления при подписании залогодателем, а в случае, если залогодатель является третьим лицом, также и должником по обеспеченному ипотекой обязательству, электронной подписью, в том числе усиленной неквалифицированной электронной подписью или простой электронной подписью, указывается, что документы подписаны электронной подписью, в том числе усиленной неквалифицированной электронной подписью или простой электронной подписью, при взаимодействии залогодержателя с залогодателем с использованием систем дистанционного банковского обслуживания.»</p>
--	--	--