

**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

e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

21.05.2025 № 06-01179/25

на № _____ от _____

Вице-президенту

Ассоциации банков России

Липаеву Д.Г.

asros@asros.ru

Уважаемый Денис Геннадьевич!

Управление стратегического развития и цифровой трансформации Росреестра (далее – Управление), рассмотрев письмо Ассоциации банков России от 25.03.2025 № 02-05/391 (вх. от 26.03.2025 № ОП/008628/25), в части компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2005 № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти по обращениям граждан в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» часть 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) дополнена положениями о том, что осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются государственная регистрация прав, ограничение прав, обременение земельного участка, за исключением осуществления государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка (пункт 21.1);

в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), для осуществления государственного кадастрового учета которых и (или) государственной регистрации прав на которые подано заявление, кроме случаев, если заявление об осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав подано в связи с прекращением существования таких здания, сооружения, объекта незавершенного строительства (пункт 21.2).

Ассоциация банков России

Вх. № 02-04/451

Положения пункта 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ распространяются только на случаи, когда земельный участок является предметом договора.

Таким образом, учитывая положения Закона № 218-ФЗ и иных нормативных правовых актов, полагаем, что:

– по пункту 1 письма Ассоциации банков России: при подаче документов на государственную регистрацию прав, ограничений прав, обременений земельного участка на основании сделки, предметом которой является земельный участок, осуществление государственной регистрации прав, ограничений прав, обременений земельного участка должно быть приостановлено на основании пункта 21.1 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ; применение указанной нормы не распространяется на случаи государственной регистрации ипотеки (залога) права аренды земельного участка;

– положения пункта 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ применимы для случаев, указанных в пункте 2 письма (при наличии в ЕГРН сведений о расположении здания/сооружения на земельном участке). Вместе с тем относительно ситуации, изложенной в письме о земельном участке, «права на который у собственника здания не оформлены» полагаем возможным отметить, что необходимы дополнительные пояснения, поскольку невозможно однозначно установить, сформирован ли такой земельный участок;

– по пункту 3 письма, если речь идет о внесении изменений в регистрационную запись об ипотеке, положения пунктов 21.1 и 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ не применимы, но вместе с тем, поскольку указанная ситуация не отнесена к исключениям, установленным пунктами 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, полагаем, что могут иметься основания для приостановления.

Одновременно отмечаем, что:

решение об осуществлении государственной регистрации прав, приостановлении государственной регистрации прав или об отказе в государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных для государственной регистрации прав документов;

письма Управления не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.

В части комментариев по вопросам, которые были направлены в письме Ассоциации банков России от 27.01.2025 № 02-05/59, просим неосвещенные вопросы направить отдельным письмом, поскольку ответы на вопросы давались и посредством письменных разъяснений, и в ходе устных ответов на рабочих встречах, в том числе прошедшей 10.04.2025.

Начальник Управления
стратегического развития и цифровой
трансформации



С.В. Белокопытов