



Ассоциация банков России
(Ассоциация «Россия»)

ВИЦЕ-ПРЕЗИДЕНТ

119180, Москва, ул. Большая Якиманка, д.23

www.asros.ru

asros@asros.ru

т. 8-(495)-785-29-90

**Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии
(Росреестр)**

**Заместителю руководителя
М.С. Смирнову**

101000, Москва, Чистопрудный б-р,
д. 6/19, стр. 1

от 25.02.2025 № 02-05/391

rosreestr@rosreestr.ru

*О случаях приостановления гос. кадастрового
учета и регистрации недвижимости*

Уважаемый Максим Сергеевич!

Ассоциация банков России благодарит Росреестр за содержательный диалог с банковским сообществом и организацию встречи 12.02.2025 по актуальным вопросам взаимодействия в 2025 году, а также предоставленные ответы на отдельные вопросыⁱ.

При этом, учитывая поступающие вопросы применения с 01.03.2025 новых норм Закона № 218-ФЗⁱⁱ, касающихся расширения перечня случаев приостановки осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, Ассоциация просит Росреестр дополнительно разъяснить порядок применения пунктов 21.1 и 21.2 части 1ⁱⁱⁱ статьи 26 указанного Закона, а именно будет ли распространяться ограничение (приостановка):

1) по пункту 21.1:

- на государственную регистрацию прав (обременений, ограничений) в отношении земельных участков, образованных до вступления в силу указанных изменений?

- на государственную регистрацию залога в отношении права аренды земельных участков?

2) по пункту 21.2:

- на государственную регистрацию ипотеки в отношении зданий/сооружений?

- на случаи нахождения здания на арендуемом земельном участке, либо участке, права на который у собственника здания не оформлены?

- если не представляется возможным установить, на каком конкретно участке находится здание или сооружение (распространено в отношении зданий, расположенных на участке, границы которого не определены)?

3) по пунктам 21.1 и 21.2:

- на земельные участки и объекты недвижимости, которые ранее переданы в ипотеку и по которым после вступления изменений заключается дополнительное соглашение к договору ипотеки о внесении изменений в характеристики предмета ипотеки?

Получение разъяснений позволит кредитным организациям наиболее быстро адаптироваться к новым требованиям и сократить количество приостановок осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Дополнительно просим оказать содействие и прокомментировать вопросы, которые были направлены в письме Ассоциации от 27.01.2025 № 02-05/59. На часть вопросов были даны устные ответы представителем Росреестра в ходе состоявшейся 28.02.2025 встречи банков и ФОИВ, организованной Ассоциацией, вместе с тем банкам крайне важно получить обратную связь о готовности Росреестра рассматривать те или иные предложения и вопросы в целях дальнейшего повышения эффективности взаимодействия. При необходимости Ассоциация готова направить дополнительную информацию и обоснования (практики, конкретные кейсы и пр.) либо предоставить свою площадку для обсуждения с банками отдельных тематик.

В заключение отмечаем высокую оценку банками качества взаимодействия с центральным аппаратом Росреестра по возникающим вопросам, а также особо благодарим за участие представителей Росреестра в мероприятиях Ассоциации.

С уважением,

Д.Г. Липаев

Исп. Абран Е.В.
razvitie@asros.ru

ⁱ Письмо Росреестра от 27.02.2025 № 06-00450/25.

ⁱⁱ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» с изменениями, внесенными Федеральным законом от 24.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты российской федерации».

ⁱⁱⁱ Осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если:

...

«**21.1)** в Едином государственном реестре недвижимости 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;

21.2) в Едином государственном реестре недвижимости 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;»