



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ ПО МОСКВЕ
(Управление Росреестра по Москве)**

Большая Тульская ул., д. 15, Москва, 115191
тел. (495) 957-69-57 факс: (495) 954-28-65

E-mail: 77_upr@rosreestr.ru
<http://www.rosreestr.ru>

20.04.2020 № 05-2857/2020

на № _____ от _____

Департамент предпринимательства
и инновационного развития
города Москвы

Вознесенский пер., д. 22,
г. Москва, 125009

dpir@mos.ru

О рассмотрении письма

Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Москве (далее – Управление) рассмотрено письмо Департамента предпринимательства и инновационного развития города Москвы от 08.04.2020 № ДПиИР-18-25-100/20 (вх. № 54237/2020 от 09.04.2020), направленное в связи с поступлением обращения по вопросу осуществления государственной регистрации ипотеки в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:01:0002005:1029 и 77:01:0002005:91.

По результатам рассмотрения сообщаем следующее.

Управление является территориальным органом Росреестра и осуществляет свои функции по предоставлению государственных услуг в соответствии с Конституцией Российской Федерации, Гражданским кодексом Российской Федерации (далее – ГК РФ), Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости), а также иными федеральными законами и издаваемыми в соответствии с ними другими нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, их приостановлении или отказе в их осуществлении принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором

прав самостоятельно после поступления соответствующих заявлений и необходимых документов на стадии проведения правовой экспертизы, предусмотренной пунктом 3 части 1 статьи 29 Закона о недвижимости.

По результатам рассмотрения поступившего письма было установлено, что в настоящее время в Управлении на рассмотрении находятся заявленные документы, представленные от имени ПАО «банк России» и С.А. для осуществления государственной регистрации ипотеки и в отношении объектов недвижимости с кадастровыми номерами 77:01:0002005:1029 и 77:01:0002005:91 (вх. № 77/011/213/2020-361,3 2 от 27.02.2020).

После проведения правовой экспертизы представленных документов в порядке, предусмотренном статьей 29 Закона о недвижимости, 05.03.2020 государственным регистратором прав было принято решение о приостановлении заявленных регистрационных действий на срок до 05.06.2020, о чем заявители были уведомлены письмом от 05.03.2020 исх. № 77/011/213/2020-361,362.

Основанием для приостановления послужили следующие обстоятельства.

В качестве документа, являющегося основанием для осуществления государственной регистрации ипотеки, в материалы реестрового дела представлен Договор ипотеки от 12.02.2020 №3800EVI4QYAR1Q0QE0RZ1R301, удостоверенный Омельченко Е.Г., временно исполняющей обязанности нотариуса города Москвы Ереминой А.А., реестровый номер 77/186-н/77-2020-4-27 (далее – Договор ипотеки от 12.02.2020), заключенный между ПАО «банк России» (залогодержатель) и С.А. (залогодатель).

В соответствии со статьей 2 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее – Закон об ипотеке) ипотека может быть установлена в обеспечение обязательства по кредитному договору, по договору займа или иного обязательства, в том числе обязательства, основанного на купле-продаже, аренде, подряде, другом договоре, причинении вреда, если иное не предусмотрено федеральным законом.

В соответствии с пунктом 4 статьи 9 Закона об ипотеке обязательство, обеспечиваемое ипотекой, должно быть названо в договоре об ипотеке с указанием его суммы, основания возникновения и срока исполнения. Если сумма обеспечиваемого ипотекой обязательства подлежит определению в будущем, в договоре об ипотеке должны быть указаны порядок и другие необходимые условия ее определения.

Однако в Договоре ипотеки от 12.02.2020 отсутствуют данные о размере обязательства, обеспеченного ипотекой. Указанный договор содержит информацию о периоде действия лимита, с указанием сумм лимита. Однако, кредитное денежное обязательство, обеспечиваемое ипотекой, в представленном договоре не указано.

Кроме того, в соответствии со статьей 12 Закона об ипотеке

при заключении договора об ипотеке залогодатель обязан в письменной форме предупредить залогодержателя обо всех известных ему к моменту государственной регистрации договора правах третьих лиц на предмет ипотеки (правах залога, пожизненного пользования, аренды, сервитутах и других правах). Неисполнение этой обязанности дает залогодержателю право потребовать досрочного исполнения, обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке.

В случае если сделка, подлежащая государственной регистрации или являющаяся основанием для государственной регистрации прав, не содержит установленные федеральным законом или договором ограничения прав сторон такой сделки, то по правилам пункта 17 части 1 статьи 26 Закона о недвижимости осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав должно быть приостановлено по решению государственного регистратора прав.

Пункт 1 представленного дополнительного соглашения № 1 от 26.02.2020 к Договору ипотеки № 3800EVI4QYAR1Q0QE0RZ1R301 от 12.02.2020 содержит положения об обременении земельного участка в виде ограничения ведения хозяйственной деятельности и запрещение строительства, реконструкции, за исключением применения специальных мер, направленных на сохранение, восстановление историко-градостроительной или природной среды объекта культурного наследия.

При этом по сведениям Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) в отношении земельного участка с кадастровым номером 77:01:0002005:91 отсутствует информация о вышеуказанных обременениях.

Следует отметить, что согласно пункту 4 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации к зонам с особыми условиями использования территорий относятся: охранные, санитарно-защитные зоны, зоны охраны объектов культурного наследия, водоохранные зоны, зоны затопления, подтопления, зоны санитарной охраны источников питьевого и хозяйственно-бытового водоснабжения, зоны охраняемых объектов и иные зоны, устанавливаемые в соответствии с законодательством Российской Федерации.

В силу пункта 3 статьи 56 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) ограничения прав на землю устанавливаются актами исполнительных органов государственной власти, актами органов местного самоуправления, решением суда, а ограничения, указанные в подпункте 1 пункта 2 настоящей статьи, в результате установления зон с особыми условиями использования территорий.

Согласно сведениям ЕГРН земельный участок с кадастровым номером 77:01:0002005:91 расположен в границах территории объекта культурного наследия «Культурный слой «Земляного города» (Скородома), XVI-XVII вв. н.э. (достопримечательное место)» с учетным номером 77.01.0.554. Режим использования земель утвержден приказом Департамента культурного наследия города Москвы № 405 от 28.05.2018, Федеральным законом

от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия (памятниках истории и культуры) народов Российской Федерации».

В соответствии со статьей 56 ЗК РФ указанные сведения о земельном участке с кадастровым номером 77:01:0002005:91 является ограничением права на землю, которое не указано в Договоре ипотеки от 12.02.2020 в редакции дополнительного соглашения № 1 от 26.02.2020.

В целях устранения причин в материалы реестрового дела вх. № 77/011/213/2020-361,362 совместно с заявлениями от 17.03.2020 вх. № 77/011/213/2020-508,509 представлена копия дополнительного соглашения № 2 от 17.03.2020 к договору ипотеки № 3800EVI4QYAR1Q0QE0RZ1301 от 12.02.2020 (далее – Дополнительное соглашение).

Согласно пункту 3 части 2 статьи 21 Закона о недвижимости необходимые для осуществления государственной регистрации прав документы в форме документов на бумажном носителе, выражающие содержание сделки, являющейся основанием для государственной регистрации наличия, возникновения, прекращения, перехода, ограничения права и обременения недвижимого имущества, представляются не менее чем в двух экземплярах, один из которых (подлинник) возвращается правообладателю, если такая сделка совершена в нотариальной форме или право на основании такой сделки возникло до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним».

Однако подлинный экземпляр Дополнительного соглашения в материалы реестрового дела 77/011/213/2020-361,362 не представлен. Отсутствие подлинного экземпляра правоустанавливающих документов не позволяет в полной мере осуществить правовую экспертизу всех представленных документов в совокупности в рамках рассмотрения указанного реестрового дела.

О данных обстоятельствах заявители были уведомлены письмом от 10.04.2020.

Принимая во внимание, что подлинный экземпляр Дополнительного соглашения представлен 17.03.2020 в материалы реестрового дела вх. № 77/011/213/2020-505,506 совместно с заявлением о государственной регистрации дополнительного соглашения, заявителю необходимо прекратить регистрационные действия, заявленные в рамках вх. № 77/011/213/2020-505,506, и представить подлинный экземпляр Дополнительного соглашения дополнительно к материалам реестрового дела вх. № вх. № 77/011/213/2020-361,362.

Указанные разъяснения направлены С.А. письм от 17.04.2020 № 05-2804/2020 по результатам рассмотрения его обращения от 24.03.2020 и от 07.04.2020 по аналогичному вопросу.

Дополнительно сообщаем, что приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации


прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд (часть 12 статьи 29 Закона о недвижимости).

Информация по вопросам государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и полномочий Управления доступна на сайте <http://www.rosreestr.ru> и по телефону 8-800-100-34-34.

Начальник межмуниципального отдела
регистрации недвижимости по Восточному
и Юго-Восточному административным
округам города Москвы



К.И. Пасько



Маркова Надежда Александровна
8 (495) 139-16-50

