

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

**ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

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

**21.04.2023** № **14-3382-ТГ/23**

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Территориальные органы Росреестра

ППК «Роскадастр»

Филиал ППК «Роскадастр» -  
Ведомственный центр телефонного  
обслуживания «Курск»

Филиал ППК «Роскадастр» -  
Ведомственный центр телефонного  
обслуживания «Казань»

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу о необходимости предоставления согласия залогодержателя на заключение дополнительного соглашения к договору участия в долевом строительстве (далее – ДДУ), оплата цены по которому осуществляется с использованием кредитных средств, когда таким соглашением изменяются существенные условия ДДУ, рекомендует руководствоваться следующим.

Учитывая положения части 3 статьи 4 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» (далее - Закон № 214-ФЗ), пункта 2 статьи 164 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК), ДДУ, дополнительное соглашение к нему подлежат государственной регистрации и считаются заключенными с момента такой регистрации.

При государственной регистрации ДДУ в соответствующую запись Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) вносятся сведения, предусмотренные пунктом 153 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241 (далее - Порядок ведения ЕГРН), в том числе сведения о существенных условиях ДДУ.

Внесение изменений в регистрационную запись о ДДУ требуется при изменении любого из условий ДДУ, сведения о которых вносятся в регистрационную запись о ДДУ. (При этом согласно пункту 154 Порядка ведения ЕГРН изменение регистрационной записи о ДДУ на основании дополнительного соглашения к такому ДДУ об изменении условий ДДУ осуществляются, если условия соглашения влекут изменение такой записи.)

Случаи, когда для осуществления учетно-регистрационных действий требуется предоставление письменного согласия залогодержателя, указаны в части 4 статьи 53 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ). Действующим законодательством, в том числе Федеральным законом от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» (далее - Закон об ипотеке), Законом № 214-ФЗ, Законом № 218-ФЗ, прямо не установлено требование о необходимости согласия залогодержателя на государственную регистрацию дополнительного соглашения к ДДУ, заключенного с использованием кредитных средств, которым изменяются существенные условия такого ДДУ (например, срок передачи объекта долевого строительства участнику долевого строительства).

Вместе с тем, учитывая положения статьи 128 ГК, пункта 5 статьи 5 Закона об ипотеке, право требования участника долевого строительства является имущественным правом и на такое имущественное право, обремененное залогом, в порядке, установленном законом, в том числе главой IX Закона об ипотеке, залогодержателем может быть обращено взыскание с последующим переходом данного права требования к залогодержателю либо к иным лицам, приобретшим это право требования на законных основаниях.

В этой связи, исходя из существа такого имущественного права, как право требования участника долевого строительства, на наш взгляд, к такому праву требования могут быть применены положения части 4 статьи 53 Закона № 218-ФЗ, то есть если по условиям дополнительного соглашения к ДДУ (на основании которого зарегистрирован залог права требования участника долевого строительства в пользу кредитной организации) изменяются сведения, подлежащие внесению в ЕГРН (например, о характеристиках объекта долевого строительства, о существенных условиях ДДУ и иные), для государственной регистрации такого соглашения необходимо письменное согласие залогодержателя, если иное не установлено федеральным законом или ДДУ.

Указанное мнение поддержано Центральным банком Российской Федерации.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов Росреестра, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А. Громова