

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 13 октября 2025 г. N 13-10503-АБ/25

В связи с возникающими вопросами в правоприменительной практике по вопросу отображения сведений о зонах с особыми условиями использования территорий в договоре об ипотеке согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости и государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации, а также в целях минимизации принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления государственной регистрации ипотеки по причине отсутствия в договоре сведений обо всех установленных ограничениях направляю для учета в работе позицию Росреестра по указанному вопросу, доведенную до кредитных организаций письмом от 13.10.2025 N 13-10485-АБ/25.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ

Приложение

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 13 октября 2025 г. N 13-10485-АБ/25

В связи с возникающими вопросами в правоприменительной практике по вопросу отображения сведений о зонах с особыми условиями использования территорий (далее - ЗОУИТ) в договоре об ипотеке согласно сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) и государственных информационных системах обеспечения градостроительной деятельности субъектов Российской Федерации (далее - ИСОГД), Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии полагает возможным сообщить следующее.

Согласно пункту 4 статьи 336 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) при заключении договора залога залогодатель обязан предупредить в письменной форме залогодержателя обо всех известных ему к моменту заключения договора правах третьих лиц на предмет залога (вещных правах, правах, возникающих из договоров аренды, ссуды и т.п.). В случае неисполнения залогодателем этой обязанности залогодержатель вправе потребовать досрочного исполнения обеспеченного залогом обязательства или изменения условий договора залога, если иное не предусмотрено законом или договором.

В соответствии с Федеральным законом "Об ипотеке (залоге недвижимости)" от 16.07.1998 N 102-ФЗ (далее - Закон об ипотеке):

договор об ипотеке заключается с соблюдением общих правил ГК РФ о заключении

договоров, а также положений Закона об ипотеке (статья 8);

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) (статья 12).

Частями 8 и 9 статьи 26 Федерального закона от 03.08.2018 N 342-ФЗ "О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее - Закон N 342-ФЗ) предусмотрены условия, при которых до 01.01.2028 ЗОУИТ, установленная до 01.01.2026, может считаться установленной даже в случае, если сведения о такой зоне отсутствуют в ЕГРН. Если при отсутствии в ЕГРН сведений о ЗОУИТ в распоряжении органа регистрации прав (государственного регистратора прав) имеется информация о ЗОУИТ, которые считаются установленными в соответствии с положениями части 8 статьи 26 Закона N 342-ФЗ, такая информация также должна использоваться им при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления регистрационных действий.

Согласно пункту 17 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ) осуществление государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав 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.

В настоящее время в соответствии с нормами действующего законодательства государственная регистрация ипотеки приостанавливается по основанию, предусмотренному пунктом 17 части 1 статьи 26 Закона N 218-ФЗ, в случае отсутствия в представленном в орган регистрации прав договоре об ипотеке либо в приложении к такому договору сведений об ограничениях (обременениях), установленных в отношении объекта недвижимости, являющегося предметом данного договора, в том числе в отношении земельного участка - сведений об ограничениях (обременениях), связанных с установлением ЗОУИТ, сведения о которой как содержатся в ЕГРН, так и не содержатся, но получены из иного источника.

При проведении правовой экспертизы документов, представленных в том числе для государственной регистрации ипотеки, Росреестр использует сведения о ЗОУИТ, имеющиеся в ЕГРН и в ИСОГД (позиция доведена до органов регистрации прав письмом Росреестра от 11.10.2022 N 14-8864-ТГ/22).

С учетом вышеизложенного, в целях минимизации принятия государственными регистраторами прав решений о приостановлении осуществления государственной регистрации ипотеки по причине отсутствия в договоре сведений обо всех установленных ограничениях, полагаем целесообразным указание в договоре об ипотеке (помимо информации об иных имеющихся ограничениях/обременениях):

информации обо всех имеющихся на момент заключения сделки ограничениях в связи с наличием ЗОУИТ, содержащихся в ЕГРН и ИСОГД (текстом в договоре или ссылкой на приложение к договору в виде выписки из ЕГРН и/или иного документа, содержащего перечисление всех ЗОУИТ);

сведений о том, что залогодатель проинформировал залогодержателя обо всех известных ему на дату его заключения (подписания) ЗОУИТ, содержащихся в том числе в ЕГРН, ИСОГД

соответствующего субъекта Российской Федерации, на территории которого находится заложенное имущество, правоустанавливающих документах и иных источниках, по состоянию на дату заключения договора и при этом залогодержатель согласен с передачей в залог земельного участка с ограничениями, установленными в данных ЗОУИТ, и если в соответствии с законом установлены иные зоны и ограничения, которые неизвестны залогодателю и не указаны в договоре, то залогодержатель не может требовать досрочного исполнения обеспеченного ипотекой обязательства либо изменения условий договора об ипотеке, ссылаясь на статью 12 Закона об ипотеке, статью 336 ГК.

Кроме того, в целях исключения в будущем каких-либо споров рекомендуется кредитным организациям включать в договоры об ипотеке условие о том, что в отношении объекта (объектов) недвижимости, передаваемого (передаваемых) в ипотеку, также распространяются ограничения (обременения), которые не оговорены в договоре и информацией о которых стороны не располагали на момент заключения договора, но считаются установленными в соответствии с требованиями действующего законодательства.

А.И.БУТОВЕЦКИЙ