

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

ООО «Газпромнефть -  
Битумные материалы»

bitum@gazprom-neft.ru

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

09.07.2025 № 13-01048/25

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

На исх. № БМ-05/000577 от 24.06.2025

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление), рассмотрев обращение, 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» предусматривается, что с 01.03.2025 юридические лица представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав (далее – Заявление), а также прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), за исключением случаев, если стороной сделки, подлежащей государственной регистрации, или сделки, на основании которой подлежит государственной регистрации право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, является физическое лицо (кроме договоров участия в долевом строительстве, которые предоставляются только в форме электронных документов).

Указанные положения распространяются также на случаи представления юридическими лицами заявления о государственной регистрации договора аренды недвижимого имущества.

Таким образом, с 01.03.2025 Заявление предоставляется юридическими лицами в орган регистрации прав исключительно в электронном виде (пунктом 12 статьи 25 Закона № 218-ФЗ предусмотрен возврат представленных Заявления

и документов без рассмотрения в связи с тем, что такие Заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе).

Также следует отметить, что согласно пункту 2 статьи 434 Гражданского кодекса Российской Федерации договор в письменной форме может быть заключен путем составления одного документа, подписанного сторонами, а также путем обмена письмами, телеграммами, телексами, телефаксами и иными документами, в том числе электронными документами, передаваемыми по каналам связи, позволяющими достоверно установить, что документ исходит от стороны по договору.

Электронным документом, передаваемым по каналам связи, признается информация, подготовленная, отправленная, полученная или хранимая с помощью электронных, магнитных, оптических либо аналогичных средств, включая обмен информацией в электронной форме и электронную почту.

Таким образом, наличие в электронном документе, например, в формате pdf, собственноручных подписей, помимо усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – УКЭП), свидетельствует о существовании двух документов – документа, составленного в форме бумажного документа и документа, составленного в форме электронного документа.

Порядок представления Заявления и прилагаемых к нему документов определен статьей 18 Закона № 218-ФЗ; требования к документам, представляемым для осуществления учетно-регистрационных действий, - статьей 21 Закона № 218-ФЗ.

Учитывая положения пункта 2 части 1, части 4 статьи 18, частей 3, 7-10 статьи 21 Закона № 218-ФЗ:

если Заявление и приложенные к нему документы представляются в орган регистрации прав в электронном виде, они должны быть изготовлены в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) в соответствии с законодательством Российской Федерации;

если при представлении в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе такой документ представляется в подлиннике, то при его представлении в электронном виде этот документ должен быть представлен *в форме электронного документа, подписанного УКЭП лица (лиц), уполномоченного(ых) на его подписание на бумажном носителе* (например, УКЭП сторон договора/соглашения, УКЭП должностного лица) (к таким документам относятся, в частности, договоры (например, договоры аренды), дополнительные соглашения к ним, доверенности;

документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных документов, должны соответствовать требованиям, установленным законодательством Российской Федерации, и подписываться УКЭП уполномоченных на то лиц, сторон договора или определенных законодательством Российской Федерации должностных лиц в установленных законодательством Российской Федерации случаях;

документы, необходимые для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемые в форме электронных образов документов (то есть те документы, которые в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе представляются в копии), в частности копии актов органов государственной власти, актов органов местного самоуправления в форме документов на бумажном носителе, а также судебных актов, установивших права на недвижимое имущество, должны быть подписаны УКЭП лиц, подписавших такие документы на бумажном носителе, или лиц, которые в соответствии с нормативными правовыми

актами Российской Федерации уполномочены заверять копии таких документов в форме документов на бумажном носителе;

сформированный комплект документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и представляемых в форме электронных документов, электронных образов документов, должен быть подписан УКЭП заявителя.

Учитывая изложенное, сделка, на основании которой осуществляется государственная регистрация права (ограничения права) представляется в форме электронного документа, подписанного исключительно УКЭП сторон сделки, и не предполагает наличия в нем собственноручных подписей сторон договора.

Таким образом, приложенный к Заявлению договор аренды должен быть представлен в форме электронного документа, подписанного УКЭП заявителей (сторон соответствующего договора аренды) в соответствии с законодательством Российской Федерации.

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.

Начальник Управления  
нормативно-правового регулирования  
в сферах регистрации недвижимости,  
геодезии и картографии



Э.У. Галишин