

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

Васильевой Д.Ф.

Ifvasileva@yandex.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>

02.07.2025 № 13-00997/25

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. № ОГ-11581/25 от 05.06.2025

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра (далее – Управление), рассмотрев обращение, в части компетенции сообщает следующее.

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 тем по существу поставленных в обращении вопросов, полагаем возможным обратить внимание на следующие положения действующего законодательства.

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 – Заявления), 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).

В силу положений части 1.6 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, приказа Росреестра от 30.12.2020 № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» *Заявление и прилагаемые к нему*

документы должны быть представлены в орган регистрации прав юридическими лицами только в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП) в соответствии с законодательством Российской Федерации, если иное не предусмотрено федеральным законом, – с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций) или официального сайта Росреестра в сети «Интернет» (<https://rosreestr.gov.ru/>, далее – официальный сайт), порталов государственных и муниципальных услуг субъектов Российской Федерации на основании заключенных органом государственной власти субъекта Российской Федерации и органом регистрации прав соответствующих соглашений, официального сайта, в том числе посредством использования сервиса «Личный кабинет», размещенного на официальном сайте с использованием единой системы идентификации и аутентификации и обеспечивающего хранение ранее направленных в орган регистрации прав заявлений и прилагаемых к ним документов, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Пунктом 1.2 статьи 25 Закона № 218-ФЗ предусмотрен возврат представленных Заявления и документов без рассмотрения, связанный с тем, что такие Заявление и документы представлены в форме документов на бумажном носителе.

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 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.

Кроме того, 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 УКЭП, свидетельствует о существовании двух документов – документа, составленного в форме бумажного документа и документа, составленного в форме электронного документа.

Учитывая изложенное, сделка, на основании которой осуществляется государственная регистрация права (ограничения права) представляется в форме электронного документа, подписанного исключительно УКЭП сторон сделки, не предполагает наличия в нем собственноручных подписей сторон договора, а также не может быть представлен в орган регистрации прав в качестве дополнительных документов только от одной стороны.

Также отмечаем, что для целей осуществления государственной регистрации прав на недвижимое имущество с 01.09.2024 документы юридического лица должны быть подписаны от имени этого лица его представителем, действующим на основании машиночитаемых доверенностей, представленных в формате XML и подтверждающих полномочия представителей на подписание электронных документов и выполнение других действий от имени юридического лица. Представляемые юридическими лицами в орган регистрации прав Заявления, а также прилагаемые к ним документы в форме электронных документов должны быть подписаны УКЭП на основании нотариально удостоверенной доверенности в электронной форме в машиночитаемом виде.

Также полагаем возможным отметить, что учитывая положения части 1.6 статьи Закона № 218-ФЗ, а также установленные Законом № 218-ФЗ исключения из данного правила, юридическим лицом (его представителем) способами, указанными в пункте 1 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, могут быть представлены в форме документов на бумажном носителе документы:

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);

до 01.01.2026 крестьянскими (фермерскими) хозяйствами, являющимися юридическими лицами, а также садоводческими и огородническими некоммерческими товариществами, гаражными кооперативами, жилищными и жилищно-строительными кооперативами, товариществами собственников жилья (часть 3 статьи 7 Закона № 487-ФЗ);

в случае временной технической невозможности подачи Заявлений и (или) документов в форме электронных документов (часть 39 статьи 70 Закона № 218-ФЗ). Информация о наличии временной технической невозможности подачи Заявлений и (или) документов в форме электронных документов незамедлительно с момента ее обнаружения размещается органом регистрации прав на официальном сайте с указанием времени возобновления технической возможности подачи заявлений и (или) документов в форме электронных документов.

Также могут быть представлены в форме документов на бумажном носителе документы:

1. если «основной пакет» документов был представлен для осуществления учетно-регистрационных действий до 01.03.2025 в форме документов на бумажном носителе и такие действия приостановлены (в таком случае до принятия окончательного решения (об отказе в осуществлении учетно-регистрационных действий либо о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав), юридическим лицом в форме документов на бумажном носителе могут быть представлены следующие заявления (и приложенные к ним документы):

– о представлении дополнительных документов;

– о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в соответствии с частью 1 статьи 30 Закона № 218-ФЗ;

– о возобновлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

– о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав;

2. в случае, если выдана документарная закладная, заявления и документы для погашения регистрационной записи об ипотеке, изменения содержания документарной закладной, аннулирования документарной закладной, регистрации законного владельца документарной закладной (в том числе в связи со сменой залогодержателя – владельца такой закладной), юридическим лицом могут быть представлены в форме документов на бумажном носителе;

3. юридическим лицом документ может быть представлен в форме документа на бумажном носителе, если законодательством, действовавшим в месте его совершения (издания/заключения/вынесения/принятия/подписания) на момент его совершения (издания/заключения/вынесения/принятия/подписания), в принципе не было предусмотрено существование такого документа в электронном виде, а именно:

– документ, устанавливающий или удостоверяющий ранее возникшее право на объект недвижимости, возникшее до 31.01.1998 – дня вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним»;

– документы, устанавливающие или удостоверяющие ранее возникшие права (в соответствии с нормативными правовыми актами Республики Крым и города федерального значения – Севастополя) на объекты недвижимости, расположенные на территориях этих субъектов Российской Федерации;

– «старые» акты приемки в эксплуатацию объектов недвижимости (например, выданные до введения в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации от 29.12.2004);

4. юридическим лицом может быть представлен в форме документа на бумажном носителе иной необходимой для осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав документ, предусмотренный Законом № 218-ФЗ и принятыми в соответствии с ним иными нормативными правовыми актами (пункт 3 части 4 статьи 18 Закона № 218-ФЗ), а именно:

– при наличии управляющего залогом – заключенные до 01.03.2025 в форме бумажных документов договор (договоры), на основании которого(ых) возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство, договор управления залогом или договор синдицированного кредита (займа) (пункт 1 статьи 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»);

– платежные поручения;

– копии учредительных документов, изменений в них;

– направляемые застройщиком по почте документы, являющиеся доказательствами соблюдения процедур, предшествующих одностороннему отказу застройщика от исполнения договора участия в долевом строительстве, составлению застройщиком одностороннего акта о передаче объекта долевого строительства.

Дополнительно информируем, 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