

№ п/п	Вопрос	Комментарий
Вопросы технического характера		
1.	При формировании заявлений через услугу «Подача заявлений из личных кабинетов сторон сделки (2 и более)», в случае если физ. лицо является представителем двух ООО, выходит ошибка «СНИЛС принадлежит Вам» и отправка данного обращения невозможна. Как быть в данном случае юр. лицам?	Возможность подачи заявления и приложенных к нему документов от двух сторон сделки посредством личного кабинета официального сайта Росреестра с одинаковым СНИЛС в настоящее время отсутствует. В данном случае рекомендуем одной из сторон сделки обращаться с использованием МЧД ¹ .
2.	Допускается ли подача заявления одним представителем, который наделен соответствующими полномочиями залогодателем и залогодержателем?	Допускается, для юр. лиц – это должна быть МЧД.
3.	Какой допустимый формат предоставления доверенности на подачу заявления о государственной регистрации права ипотеки?	31.08.2024 завершился переходный период, в течение которого представители юридического лица могли подписывать представляемые в орган регистрации прав электронные документы от имени такого юридического лица без МЧД. С 01.09.2024 для целей государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество электронные документы юридического лица должны быть подписаны от имени этого лица его представителем, действующим исключительно на основании МЧД (в случаях, предусмотренных законом, нотариально удостоверенной), представленной в формате XML и подтверждающей полномочия этого представителя на подписание электронных документов и выполнение других действий от имени юридического лица.
4.	Прошу подтвердить, что со стороны ФГИС ЕГРН нет ограничений по объему принимаемых данных в электронном виде через API к одному пакету документов в Мб.	Со стороны электронного сервиса «Личный кабинет» официального сайта Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» объем одного приложенного файла в пакете документов не должен превышать

¹ Машиночитаемая доверенность.

		20 Мб, файла межевого или технического плана – не более 300 Мб, файла УКЭП² – не более 10 Мб. Касательно СПД-3, рекомендуем проф. участникам, использующим данный сервис, направить запрос об объеме передаваемого во ФГИС ЕГРН³ пакета на адрес электронной почты, указанный в соглашении: spd_egrn@kadastr.ru. В СМЭВ суммарный объем файлов, передаваемых одним сообщением, не должен превышать 1 Гб.
Вопросы методологического характера		
1.	Если изначально договор ипотеки/залога подписан на физическом носителе, а потом для подачи на регистрацию в электронном виде электронный образ (скан-копия) договора был еще раз подписан с использованием ЭЦП, необходимо ли совпадение подписантов, указанных в договоре и подписантов с ЭЦП, или они могут различаться, при условии наличия полномочий на подписания договора?	Согласно пункту 2 статьи 434 ГК РФ⁴ 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, договоре ипотеки/залога) собственноручных подписей, помимо УКЭП, свидетельствует о существовании двух документов – документа, составленного в форме бумажного документа, и документа, составленного в форме электронного документа. В этой связи договор ипотеки/залога недвижимого имущества

² Усиленная квалифицированная электронная подпись.

³ Федеральная государственная информационная система ведения Единого государственного реестра недвижимости.

⁴ Гражданский кодекс Российской Федерации.

		представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного УКЭП его сторон (либо УКЭП их представителей), и не предполагает наличия в нем собственноручных подписей таких сторон/представителей.
2.	Можно ли подать договор ипотеки/залога на физическом носителе на регистрацию через МФЦ, если дата подписания договора до 01.03.25?	Нет, если обе стороны такого договора – юридические лица. Такие договоры могли быть представлены для осуществления регистрационных действий в форме документов на бумажном носителе до указанной даты. Если хотя бы одной стороной договора является физическое лицо либо индивидуальный предприниматель, такой договор может быть представлен на государственную регистрацию в форме документа на бумажном носителе любым способом, указанным в пункте 1 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ ⁵ , в т.ч. через МФЦ.
3.	В соответствии с абзацем 4 части 1 статьи 25 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» для погашения записи об ипотеке, в случае если была выдана документарная закладная, необходимо подать заявление от законного владельца закладной с одновременным представлением документарной закладной. С 01.03.2025, с вступлением в законную силу Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации», юридические лица представляют заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, а также прилагаемые	Законом № 218-ФЗ, иными законами, в том числе Законом № 102-ФЗ ⁶ , не регламентирован специальный, отличный от процедуры рассмотрения государственным регистратором прав документов, представленных для ГКУ ⁷ и (или) ГРП ⁸ , порядок рассмотрения документов, представленных для осуществления действий, не являющихся учетно-регистрационными действиями. При поступлении в орган регистрации прав заявлений и приложенных к ним документов для осуществления действий, не являющихся учетно-регистрационными, осуществляются действия, аналогичные действиям, проводимым при ГКУ и (или) ГРП, в частности: прием документов, представленных для осуществления соответствующих действий;

⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

⁶ Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)».

⁷ Государственный кадастровый учет.

⁸ Государственная регистрация прав.

к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов. После погашения/аннулирования закладной, аннулированная документарная закладная хранится в реестровом деле, то есть требуется физическая передача документа в Росреестр в соответствии с Приказом Росреестра от 28.06.2022 № П/0254. Исходя из вышеизложенного, просим разъяснить, в каком порядке должно быть подано заявление о прекращении записи об ипотеке - в электронной форме или на бумажном носителе через МФЦ с приложением документарной закладной, если законным владельцем документарной закладной является юридическое лицо? Мы уже получили первый возврат по причине того, что подавали на погашение ипотеки через МФЦ с бумажной закладной. Также получили ответ от Ведомственного центра телефонного обслуживания Росреестра: Уважаемый Заявитель! На Ваш запрос №720283 от 07.03.2025, поступивший в Ведомственный центр телефонного обслуживания Росреестра, Управление Росреестра по Хабаровскому краю сообщает следующее: Согласно п.1.6 ст.18 Закона № 218-ФЗ, юридические лица представляют заявления и документы ТОЛЬКО в электронном виде. В случае, необходимости представления документарной закладной, юридическое лицо подает заявление в электронном виде, а документарную закладную представляет через МФЦ	рассмотрение таких документов; внесение соответствующих сведений/записей в ЕГРН⁹ в порядке, установленном Порядком ведения ЕГРН. Нормы Закона № 218-ФЗ, регламентирующие общий порядок проведения ГКУ и (или) ГРП на недвижимое имущество и сделок с ним, установленный соответствующими статьями Закона № 218-ФЗ, подлежат применению при внесении в ЕГРН любых сведений/записей (не только о ГКУ и (или) ГРП). По общему правилу, установленному Законом № 102-ФЗ (его статьями 25-25.2), погашение регистрационной записи об ипотеке осуществляется в заявительном порядке. В соответствии с частью 1.6 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, действующей с 01.03.2025, с указанной даты юридические лица представляют заявления о ГКУ и (или) ГРП, а также прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав только в форме электронных документов в порядке, установленном пунктом 2 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, за исключением случаев, установленных Законом № 218-ФЗ. Учитывая вышеизложенное, принимая также во внимание необходимость проставления на документарных закладных отметок, указанных в пункте 3 статьи 16, пункте 7 статьи 17, пункта 3 статьи 25 Закона № 102-ФЗ, если права юридического лица (залогодержателя, в том числе являющегося законным владельцем закладной) на объект недвижимости: удостоверены документарной закладной, заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке и документы, приложенные к такому заявлению (в том числе документарная закладная), могут быть представлены таким залогодержателем любым
--	--

⁹ Единый государственный реестр недвижимости.

	в качестве дополнительных документов. Дополнительные документы специалисты МФЦ обязаны принять, соответствующая информация была доведена до МФЦ. (Московская область – КУВД-001/2025-10713960).	из способов, указанных в пункте 1 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ; удостоверены электронной закладной либо не удостоверены закладной, заявление о погашении регистрационной записи об ипотеке и документы, приложенные к такому заявлению, представляются таким залогодержателем в электронном виде любым из способов, указанных в пункте 2 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ. Указанная информация доведена до органов регистрации прав в марте 2025 г. на совещании по методическим вопросам, возникающим в учетно-регистрационной сфере, под председательством заместителя руководителя Росреестра Громовой Т.А. См. также пункт 9 раздела «Вопросы методологического характера».
4.	У нас продолжают отказы в регистрации дополнительных соглашений, где вторая сторона ИП. Подавали мы - юр. лицо, но вторая сторона - ИП. В МФЦ документы приняли. Но потом пришло уведомление об отказе. (Росреестр в Самаре, ранее был Брянск – КУВД-001/2025-10967505, КУВД-001/2025-10966840). В связи с чем вопрос: если одной стороной сделки выступает физ. лицо, то в МФЦ можно сдать в любом случае, и неважно кто будет сдавать: физ. лицо или его контрагент юр лицо?	Пунктом 1 статьи 23 ГК РФ установлено, что гражданин вправе заниматься предпринимательской деятельностью без образования юридического лица с момента государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя, за исключением случаев, когда в отношении отдельных видов предпринимательской деятельности законом предусмотрены условия осуществления гражданами такой деятельности без государственной регистрации в качестве индивидуального предпринимателя. Согласно статье 11 НК РФ¹⁰ для целей законодательства о налогах и сборах индивидуальными предпринимателями признаются физические лица, зарегистрированные в установленном порядке и осуществляющие

¹⁰ Налоговый кодекс Российской Федерации.

		предпринимательскую деятельность без образования юридического лица. Следует отметить, что согласно гражданскому законодательству физическое лицо и индивидуальный предприниматель не являются разными субъектами гражданских правоотношений. Государственная регистрация гражданина в качестве индивидуального предпринимателя влечет лишь приобретение определенного статуса гражданина при осуществлении им предпринимательской деятельности. Таким образом, в случае если хотя бы одной стороной сделки (например, соглашения), являющейся основанием для осуществления регистрационных действий, является индивидуальный предприниматель, соответствующие заявление и приложенные к нему документы могут быть представлены на государственную регистрацию в форме документов на бумажном носителе любым способом, указанным в пункте 1 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ, в т.ч. через МФЦ.
5.	Каким образом направлять документы на регистрацию ипотеки изменений в запись об ипотеке, в случае если кредитное соглашение/договор ипотеки/дополнительное соглашение к договору ипотеки заключены на бумажном носителе до 01.03.2025? Аналогично по договору аренды. Интересует механизм направления документов на регистрацию ипотеки/изменений в запись об ипотеке после 01.03.2025 в случаях, когда: Кредитное соглашение подписано на бумаге до 01.03.2025; Договор ипотеки (аренды) либо дополнительное соглашение к договору ипотеки (аренды) подписаны на бумаге до 01.03.2025, но не зарегистрированы.	О форме договоров, соглашений, указанных в вопросе, если обе стороны указанных сделок – юридические лица, см. пункт 2 раздела «Вопросы методологического характера». Только в исключительном случае документы могут быть представлены в форме документов на бумажном носителе после 01.03.2025. Например, юридическим лицом соответствующий договор может быть представлен в форме документа на бумажном носителе, если законодательством, действовавшим в месте совершения (заключения/подписания) такого договора на момент его совершения (заключения/подписания), в принципе не было предусмотрено существование такого документа в электронном виде (например, договор аренды, заключенный и зарегистрированный в порядке, установленном законодательством, действовавшим 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», договор аренды либо договор об ипотеке в отношении объектов недвижимости, расположенных на территориях Республики Крым и города федерального значения – Севастополя, заключенные и зарегистрированные в порядке, установленном законодательством, действовавшим до принятия в состав Российской Федерации этих субъектов Российской Федерации. Сведения из кредитного соглашения, заключенного до 01.03.2025 в форме документа на бумажном носителе, необходимые для внесения в регистрационную запись об ипотеке, включаются в договор об ипотеке; кредитное соглашение для осуществления регистрационных действий не представляется.
6.	Допустимо ли направлять юридическими лицами нотариально удостоверенные документы на бумажном носителе либо отождествленную нотариусом копию кредитного соглашения (из бумаги в электронный вид) для регистрации ипотеки?	Недопустимо (см. также пункты 2, 5, 9 раздела «Вопросы методологического характера»).
7.	Могут ли быть представлены на регистрацию ипотеки документы в виде электронного образа документа (скан, заверенный УКЭП), например, нотариально заверенное согласие супруга, согласие залогодержателя, решение об одобрении крупной сделки, уведомление? В целом нужно понимание, возможно ли в целях регистрации после 01.03.2025 заключать сделки между ю.л. на бумаге, но заверенные нотариусом.	Нет. Такие исключения законом не установлены. См. пункт 6 раздела «Вопросы методологического характера».

Кроме того, в целях регистрации ипотеки нужно понять, можно ли представлять в Росреестр при направлении документов отождествленную нотариусом копию кредитного соглашения (из бумаги в электронный вид). Вместе с тем большое количество иных документов, направляемых на регистрацию ипотеки, в настоящий момент подписываются на бумаге (согласие залогодержателя, решение об одобрении крупной сделки, уведомление и др.), в этой связи необходимы разъяснения Росреестра о том, возможно ли направлять такого рода документы посредством электронного образа, заверенного УКЭП, для регистрации ипотеки.	См. пункт 6 раздела «Вопросы методологического характера». Исходя из положений частей 3, 5, 7 - 10 статьи 21 Закона № 218-ФЗ: если при представлении в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе такой документ представляется в копии (без представления подлинника), при представлении такого документа в электронном виде он может быть представлен в форме электронного образа документа, подписанного либо УКЭП лица, подписавшего такой документ на бумажном носителе, либо УКЭП лица, которое в соответствии с нормативными правовыми актами Российской Федерации уполномочено заверять копию такого документа, изготовленную на бумажном носителе (к таким документам относятся судебные акты, акты органов государственной власти и органов местного самоуправления); 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, УКЭП должностного лица); к таким документам относятся в том числе прилагаемые к соответствующему заявлению о государственной регистрации прав договоры (включая нотариально удостоверенные), иные документы, за исключением указанных в предыдущем абзаце, включая документы, названные в вопросе.
--	--

8.	Допустимо ли в целях регистрации наличие в договоре ипотеки ссылки на кредитное соглашение (отсутствует у органа регистрации прав, подписано на бумажном носителе), если в договоре ипотеки воспроизведены все условия кредитного соглашения, необходимые для внесения в запись ЕГРН об ипотеке, без предоставления кредитного соглашения в качестве дополнительного документа в орган регистрации прав? Согласно ответу Росреестра от 10.02.2025 № 14-1125-ТГ/25 на регистрацию ипотеки кредитное соглашение с 01.03.2025 не представляется, при этом в договоре ипотеки должна содержаться вся информация из кредитного соглашения, необходимая для внесения в рег.запись соответствующих сведений (установлены в Федеральном законе от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», в Порядке ведения ЕГРН). В этой связи возникли вопросы, связанные с оформлением документов, направляемых на регистрацию после 01.03.2025 в Росреестр: - существует ли необходимость «переноса» всех условий кредитного соглашения при направлении на регистрацию электронного дополнительного соглашения к договору ипотеки, ранее подписанного на бумаге, при внесении «точечных» изменений в обеспечиваемые обязательства;	Если было заключено дополнительное соглашение (в форме бумажного документа) к кредитному соглашению и по условиям такого соглашения изменяются сведения, которые внесены в регистрационную запись об ипотеке, в дополнительном соглашении к договору об ипотеке в форме электронного документа также указываются такие измененные сведения из вышеуказанного дополнительного соглашения к кредитному договору.
----	--	---

	- будет ли являться факт наличия в договоре ипотеки отсылки на реквизиты кредитного соглашения (отсутствует у органа регистрации прав, подписано на бумаге) основанием для приостановления рег. действий в целях представления кредитного соглашения в орган регистрации прав доп. документом, если в договоре ипотеки воспроизведены все условия кредитного соглашения, необходимые для внесения в запись ЕГРН об ипотеке? Допустимо ли в целях регистрации повторно не описывать существенные условия обеспечиваемого обязательства при направлении электронного дополнительного соглашения к договору ипотеки, ранее подписанного на бумаге, в случае внесения «точечных» изменений в обеспечиваемые обязательства?	Позиция Росреестра относительно представления для осуществления регистрационных действий кредитного соглашения, в обеспечение которого установлена ипотека, изложена в письмах Росреестра от 10.08.2021 № 14-6083-ГЕ/21 (размещено в свободном доступе, в том числе в справочной правовой системе «Консультант Плюс»), от 19.07.2022 № 14-6021-ТГ/22 (размещено на официальном сайте Росреестра (https://rosreestr.gov.ru/feedback/faq/414800/?sphrase_id=3332534)) Допустимо не описывать повторно существенные условия, если они не изменялись.
9.	Сегодня в МФЦ Москвы сказали, что с сегодняшнего дня не принимают никакие дополнительные документы к ранее поданным делам (электронным и поданным ранее до 01 марта на бумаге) от ЮЛ в бумажном виде. Ссылаются на информацию от Росреестра. Будут комментарии от Росреестра по этому вопросу?	Сводная информация о возможных случаях представления юридическими лицами на бумажных носителях заявлений и прилагаемых к ним документов для осуществления учетно-регистрационных действий направлена в Минэкономразвития России письмом от 21.04.2025 № 06-00955/25 и размещена на официальном сайте Росреестра в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» по адресу: https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykh-uslug/kadastrvoy-uchet-i-ili-registratsiya-prav/

10.	Как соотносятся: пункт 2 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ и части 1.6 и 1.7 статьи 18 в части электронных документов и (или) электронных образов документов? Для соблюдения данных норм просим пояснить в какой форме можно подавать в Росреестр на регистрацию договоры аренды, договоры участия в долевом строительстве и договоры уступки прав требования?	ДДУ¹¹ представляются только в форме электронных документов, подписанных УКЭП сторон (прямое указание в части 1.6 статьи 18 Закона № 218-ФЗ). В части 1.7 статьи 18 Закона № 218-ФЗ идет речь об электронных образах иных документов, если такие иные документы необходимы для государственной регистрации ДДУ. Договор уступки права требования по ДДУ, договор уступки прав по договору аренды являются самостоятельными договорами. Договор аренды, вышеуказанные договоры уступки, если хотя бы одной из сторон соответствующего договора является физическое лицо, может быть изготовлен в форме бумажного документа и представлен для государственной регистрации любым способом, указанным в пункте 1 части 1 статьи 18 Закона № 218-ФЗ. Если обе стороны договора аренды, вышеуказанных договоров уступки – юридические лица, с 01.03.2025 такие договоры представляются для осуществления регистрационных действий только в форме электронных документов. См. также пункты 5, 9 раздела «Вопросы методологического характера».
11.	Для предоставления в аренду части земельного участка, части помещения, здания при подаче заявления о государственной регистрации договора аренды с приложением межевого или технического плана, необходимого ли дополнительно подавать заявление о кадастровом учете? Ранее позиция изложенная в Письме Минэкономразвития России от 07.09.2018 № Д23и-4886, предполагала, что нет необходимости подавать отдельное заявление	В рассматриваемом случае учетно-регистрационные действия осуществляются в рамках так называемой «единой» процедуры, представляется заявление по форме, установленной приложением № 1 к приказу Росреестра от 19.08.2020 № П/0310, в котором указывается как об осуществлении государственного кадастрового учета части объекта недвижимости, так и о государственной регистрации договора аренды.

¹¹ Договор участия в долевом строительстве.

	о кадастровом учете и достаточно только заявления о государственной регистрации договора аренды с приложением межевого или технического плана, а часть земельного участка, помещения, здания ставится на кадастровый учет только на основании заявления о регистрации договора аренды.	
--	---	--