

Памятка по электронному взаимодействию с Росреестром с 01.03.2025 для юридических лиц

1. 01.03.2025 вступают в силу положения Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» относительно способа обращения в Росреестр за совершением отдельных учетно-регистрационных действий исключительно в электронном виде.

Статья 18 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»¹ дополнена частями 1.6 и 1.7, согласно которым **юридические лица** представляют заявления о государственном кадастровом учете² и (или) государственной регистрации прав³, а также прилагаемые к ним документы в орган регистрации прав **только в форме электронных документов, 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 строительстве⁴, которые предоставляются только в форме электронных документов).**

Таким образом, исключительно в электронном виде осуществляется:

- регистрация прав и сделок, сторонами которых являются юридические лица,**
- регистрация ДДУ,**
- регистрация прав участников долевого строительства после ввода объекта в эксплуатацию.**

2. Требования к документам.

В соответствии с пунктом 2 части 1 статьи 18 Закона о регистрации заявление о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав в **форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью⁵** с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети "Интернет", посредством единого портала государственных и

¹ Далее- Закон о регистрации

² Далее - ГКУ

³ Далее - ГРП

⁴ Далее - ДДУ

⁵ Далее - УКЭП

муниципальных услуг (функций), порталов государственных и муниципальных услуг субъектов Российской Федерации на основании заключенных органом государственной власти⁶ 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.

– электронные документы необходимо представлять в форматах, предусмотренных законом (xml, pdf, pdf-A и т.д.), например, для ДДУ необходим формат PDF-A, для технического и межевого планов, акта обследования - XML. В отдельных случаях – возможно представить переведенные в электронный вид бумажные документы (электронные образы в формате pdf).

– нотариально удостоверенная доверенность для подачи заявлений в Росреестр на лиц, имеющих право действовать по доверенности – нотариальная машиночитаемая доверенность (МЧД), либо доверенность в электронном виде, тождественность бумажному виду для которой установлена нотариусом с приложением файла подписи нотариуса;

– заявление о проведении учетно-регистрационных действий формируется в формате xml непосредственно в точке приема в зависимости от способа подачи – на портале Росреестра, на электронной площадке и т.п.

Важное правило при подаче документов в Росреестр – кто документы подписал, того лица и должна быть приложена электронная подпись. Если документы удостоверил нотариус- подпись нотариуса, по договору купли-продажи – подписи продавца и покупателя, к судебному акту – подпись судьи и т.д.

2. Способы подачи электронных документов в Росреестр:

– Личный кабинет на официальном сайте Росреестра <https://rosreestr.gov.ru/> (подача документов бесплатно, только уплата госпошлины);

– Личный кабинет на портале Госуслуг <https://www.gosuslugi.ru/> в отношении отдельных заявлений (подача документов бесплатно, только уплата госпошлины при необходимости):

- об одновременной постановке на ГКУ и ГРП на недвижимость;
- о представлении дополнительных документов по поданному заявлению;
- об исправлении технической ошибки в ЕГРН;

⁶ Далее - ОГВ

– о невозможности ГРП без личного участия правообладателя, а также о погашении отметки о невозможности ГРП без личного участия правообладателя.

– Сервис прямого доступа (СПД-3);
– Сервис взаимодействия с Росреестром и Адаптер электронного взаимодействия (Адаптер);

– Федеральная государственная информационная система межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ);

– Иные способы, предусмотренные законом (п. 2 ч. 1 ст. 18 Закона № 218-ФЗ), в том числе:

– посредством сервисов специализированных электронных площадок – Технакад, сделки.РФ, СКБ контур и т.д.;

– посредством использования информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав - на специализированных электронных площадках Домклик, М2 и т.д.

– с использованием информационных технологий взаимодействия застройщика с органом регистрации прав;

Кроме уплаты государственной пошлины заявителя, как правило, оплачивают электронной площадке услугу по подаче документов.

3. Что необходимо для подачи?

– компьютер, на котором установлено соответствующее программное обеспечение в зависимости от требований электронной площадки при выборе способа подачи - операционная система, браузер, криптопровайдер, при помощи которого в удостоверяющем центре был изготовлен квалифицированный сертификат ключа проверки электронной подписи (например «Крипто-Про CSP», плагины и т.п.

Для подачи документов посредством отдельных электронных площадок можно воспользоваться мобильным телефоном;

– УКЭП заявителя и лиц, подписавших документы,
– создать электронные документы, которые необходимо приложить к заявлению.

4. Где можно получить электронную подпись?

– для юридических лиц – в офисах ФНС (бесплатно). Для этого необходим специальный защищённый носитель - токен, рутокен и т.п.

– для физических лиц:
– в удостоверяющих центрах (за плату) – на физическом носителе – карте памяти, токене, либо на облачном носителе;

– на электронных площадках, как правило, это облачные подписи (за плату, мгновенная выдача);

– на электронных площадках кредитных организаций (Домклик, М2 и т.д.)

– в отдельных случаях достаточно Госключа, полученного на ЕПГУ.

Для получения Госключа необходимо подтверждение личности следующими способами:

- по действующему загранпаспорту нового образца;
- с помощью подтверждённой биометрии — если зарегистрированы в Единой биометрической системе;
- посетив МФЦ или банк — потребуется паспорт РФ.

Срок действия ЭП как правило от 1 года до 1 года и 3 месяцев. На площадках кредитных организаций – однократно, только для подписания документов для конкретной сделки.

5. Когда электронная подпись не требуется?

В соответствии с частью 1.2. статьи 18 Закона о регистрации в форме электронного документа **посредством использования личного кабинета без подписания его УКЭП** правообладателя могут быть представлены:

1) заявление о ГКУ в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости;

2) заявление о ГКУ и ГРП собственности на созданный или реконструированный объект индивидуального жилищного строительства, садовый дом;

3) заявление о ГКУ и ГРП в отношении земельного участка или земельных участков, образуемых путем перераспределения земель или земельного участка, находящихся в государственной или муниципальной собственности, и земельного участка, находящегося в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения земельного участка или согласия ОГВ либо органа местного самоуправления⁷ на заключение соглашения о перераспределении земельных участков в соответствии с утвержденным проектом межевания территории;

4) заявление о ГКУ и ГРП в случае образования двух и более земельных участков в результате раздела земельного участка, а также образования земельного участка в результате объединения с другими земельными участками;

5) заявление о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости;

6) заявление о невозможности ГРП без личного участия правообладателя;

7) заявление лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника объекта недвижимости, или его законным представителем заявления о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты и (или) о почтовом адресе, по которым осуществляется связь с лицом, чье право на объект недвижимости зарегистрировано, а также лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение права и обременение объекта недвижимости;

8) заявление об исправлении технической ошибки.

⁷ Далее - ОМС

6. Как оплачивать государственную пошлину?

По общему правилу при подаче документов любым способом автоматически рассчитывается размер государственной пошлины и начисляется УИН, по которому очень удобно оплатить. В исключительных случаях можно оплатить госпошлину по реквизитам и приложить к заявлению документ, подтверждающий оплату.

Размеры государственной пошлины за проведение УРД определены статьей 333.33 Налогового кодекса РФ.

7. Последствия направления с 01.03.2025 документов от юридических лиц в бумажном виде, либо документов в формате, не соответствующем требованиям Закона о регистрации.

В случае поступления в Росреестр в бумажном виде заявлений и документов, для которых предусмотрено обязательное предоставление в электронной форме, **государственным регистратором будет принято решение о возврате документов без рассмотрения.**

В статью 25 Закона о регистрации вносятся соответствующие изменения в части дополнительного основания без рассмотрения (пункт 1.2. статьи 25 Закона о регистрации).

С 01.03.2025 государственным регистратором будет принято решение о возврате без рассмотрения заявлений и документов, представленных на бумажном носителе в следующих случаях:

- при предоставлении заявлений ОГВ и ОМС заявлений о ГКУ и (или) ГРП и прилагаемых к ним документов;
- при предоставлении юридическими лицами заявлений о ГКУ и (или) ГРП, а также прилагаемых к ним документов;
- о государственной регистрации ДДУ;
- дополнительным основанием для возврата документов с 01.03.2025 будет представление заявлений и документов повторно и при этом по ранее представленному такому заявлению принято решение об осуществлении ГКУ и (или) ГРП (пункт 8 статьи 25 Закона о регистрации).

Если заявление не подписано, либо заявление и документы представлены в форме электронных документов, электронных образов документов в формате, не соответствующем формату, установленному органом нормативно-правового регулирования, государственным регистратором также будет принято решение о возврате документов без рассмотрения.

8. Переходный период для отдельных юридических лиц.

Крестьянские (фермерские) хозяйства, являющиеся юридическими лицами, а также садоводческие и огороднические некоммерческие товарищества, гаражные кооперативы, жилищные и жилищно-строительные кооперативы, товарищества собственников жилья вправе до **1 января 2026**

года направлять заявления об осуществлении государственного кадастрового учета недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество, ограничений таких прав, обременений недвижимого имущества в форме документа на бумажном носителе.

9. Если не работает портал.

При наличии временной технической невозможности подачи указанных заявлений или документов в форме электронных документов юридические лица вправе подать заявления и документы в форме документов на бумажном носителе. Информация о наличии технической невозможности незамедлительно с момента ее обнаружения размещается органом регистрации прав на официальном сайте.

10. Обязанность застройщика представлять заявления о регистрации прав дольщиков.

Закон обязал застройщиков после передачи застройщиком объекта долевого строительства участнику долевого строительства и осуществления ГКУ такого объекта в течение 30 рабочих дней направить в орган регистрации прав заявление о ГРП собственности участника долевого строительства на такой объект в электронной форме.

После завершения процедуры регистрации застройщик должен передать участнику долевого строительства выписку из ЕГРН.

При предоставлении участником долевого строительства заявления в бумажном виде о регистрации права собственности, государственным регистратором будет принято решение о возврате документов без рассмотрения.

11. По сделкам с ОГВ и ОМС.

Сделка, на основании которой возникает или прекращается право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, совершенная ОГВ или ОМС с физическим или юридическим лицом, может быть подписана УНЭП физического или юридического лица, а со стороны ОГВ или ОМС - УКЭП уполномоченного должностного лица органа государственной власти или органа местного самоуправления.

12. Обратить внимание:

- **новые основания для приостановления ГКУ и (или) ГРП:**
- в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, являющегося предметом договора, на основании которого осуществляются ГРП, ограничение прав, обременение земельного участка, за

исключением государственной регистрации сервитута в отношении такого земельного участка;

- в ЕГРН отсутствуют сведения о местоположении границ земельного участка, на котором расположены здание, сооружение, объект незавершенного строительства (за исключением случаев, если такое сооружение является линейным объектом или такой объект незавершенного строительства является линейным объектом, строительство которого не завершено), в отношении которых подано заявление, кроме случаев, если заявление подано в связи с прекращением существования объекта.

– **при вводе недвижимости в эксплуатацию на основании Разрешения на ввод объекта в эксплуатацию:**

– *заявление о ГКУ и ГРП подает ОМС, выдавший Разрешение* на ввод. Государственную пошлину за УРД оплачивает правообладатель до подачи заявления и передает информацию об оплате в ОМС.