


# BIRCH



Юридический обзор

Новый порядок взаимодействия  
юридических лиц с Росреестром





С 1 марта 2025 года вступили в силу положения Федерального закона от 26 декабря 2024 года № 487-ФЗ, которые изменяют порядок предоставления юридическими лицами документов в Росреестр для целей кадастрового учета объектов недвижимости и регистрации прав на такие объекты.

Теперь юридические лица могут зарегистрировать права на объекты недвижимости или обременения/ограничения прав на указанные объекты только посредством электронного направления документов.

Данное решение законодателя принято в целях повышения качества оказания регистрационных услуг и сокращения сроков регистрационных действий. Однако на практике электронный порядок взаимодействия с Росреестром обладает рядом особенностей, которые требуют от сторон сделки дополнительных материальных и временных затрат, а также технологической подготовки.

В настоящем обзоре приведена наиболее значимая информация в отношении взаимодействия юридических лиц с Росреестром в электронной форме.

## Круг субъектов, на которых распространяются новые требования

Новые требования распространяются на сделки, обеими сторонами которых являются юридические лица. При этом действующее законодательство предусматривает возможность обратиться в Росреестр с заявлением в бумажной форме в следующих случаях:

- при наличии временной технической невозможности направления документов в электронной форме, информация о которой должна быть размещена на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru>)
- одной из сторон сделки является физическое лицо (исключение не применяется к договорам участия в долевом строительстве)
- одной из сторон сделки является КФХ (являющееся ЮЛ), СНТ, гаражные кооперативы, ЖСК, ТСЖ (исключение действует до 1 января 2026 года)

Кроме того, на практике Росреестр может принять в бумажном виде документы, если законодательство, действовавшее на момент подписания/принятия/вынесения документа, не предусматривало возможность оформления такого документа в электронном виде (например, акты приема в эксплуатацию объектов недвижимости, выданные до введения в действие ГрК РФ).

### Статус ИП

Согласно нашему опыту, буквальному толкованию ст. 4 и ст. 18 Федерального закона от 13 июля 2015 года № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» («**Закон о регистрации**»), а также судебной практике ИП приобретают права на недвижимое имущество в статусе физических лиц. Таким образом, полагаем, что в случае если одной из сторон сделки является ИП, стороны сделки вправе обратиться в Росреестр с заявлением в бумажной форме.



## Сервисы электронного взаимодействия с Росреестром

На данный момент существует четыре способа направления в Росреестр документов в электронной форме:

- Личный кабинет на официальном сайте Росреестра (авторизация происходит посредством личного кабинета Госуслуг)
- Госуслуги

- Сервис прямого доступа (СПД-3)
- Сервис взаимодействия с Росреестром и Адаптер электронного взаимодействия (СВР и АЭВ)

При этом первые два способа являются менее сложными, поскольку для их использования сторонам сделки не потребуется заключать отдельные договоры с Росреестром.

## Особенности взаимодействия

### Форма документов

Документы могут быть поданы в следующих формах: в форме *электронных документов* или в форме *электронных образов документов*, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП).

Под электронными документами понимаются электронные файлы, подписанные УКЭП. Электронные образы документов представляют собой сканы бумажных документов, подписанные УКЭП.

На практике Росреестр требует загружать документы в одном из двух форматов: PDF-A или XML. УКЭП прикрепляется в качестве файла в формате SIG.

### Усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП)

Для подписания заявления в электронной форме, а также прилагаемых к данному заявлению документов, сторонам сделки потребуется получить УКЭП.

УКЭП для юридических лиц можно оформить в офисах Федеральной налоговой службы («ФНС»). Также юридические лица вправе получить в ФНС сертификат УКЭП для использования системы «Госключ», которая также позволяет подписывать документы, связанные с взаимодействием с Росреестром.

Необходимо учитывать, что при подаче документов в Росреестр в электронной форме потребуется приложить УКЭП всех лиц, которые подписали соответствующие документы (например, если документы удостоверяет нотариус, потребуется приложить УКЭП нотариуса).

**Обращаем внимание**, что в соответствии с ч. 1.2 ст. 18 Закона о регистрации правообладатели могут подать следующие заявления в электронной форме посредством использования личного кабинета на официальном сайте Росреестра без подписания такого заявления УКЭП:

- об исправлении технических ошибок
- о кадастровом учете в связи с изменением основных сведений об объекте недвижимости
- о кадастровом учете и регистрации права собственности в отношении объекта ИЖС, садового дома

- о кадастровом учете и регистрации права собственности в отношении участков, образуемых путем перераспределения земель/участков, находящихся в государственной/муниципальной собственности, и участков, находящихся в частной собственности, на основании решения об утверждении схемы расположения участка или согласия уполномоченного органа на заключение соглашения о перераспределении участков
- о кадастровом учете и регистрации прав в случае образования двух и более участков в результате раздела участка, а также образования участка в результате объединения с другими участками
- о внесении в ЕГРН сведений о ранее учтенном объекте недвижимости
- о невозможности регистрации прав без личного участия правообладателя
- о внесении в ЕГРН сведений об адресе электронной почты и (или) почтовом адресе, по которым осуществляется связь с правообладателем объекта недвижимости или лицом, в пользу которого зарегистрировано ограничение/обременение такого объекта

## Машиночитаемая доверенность

В случае подачи заявления в Росреестр в электронном виде по доверенности заявителю необходимо приложить к заявлению машиночитаемую нотариальную доверенность.

Под машиночитаемой нотариальной доверенностью понимается документ, выданный в форме электронного документа в формате XML и удостоверенный УКЭП нотариуса.

Таким образом, при подаче заявления представителю юридического лица по машиночитаемой доверенности потребуется прикрепить файл доверенности в формате XML и УКЭП нотариуса в формате SIG.

## Последствия нарушения подачи заявления в электронной форме

Согласно ст. 25 Закона о регистрации в случае направления с 1 марта 2025 года юридическими лицами в адрес Росреестра документов в бумажном виде государственный регистратор примет решение о возврате документов без рассмотрения.

Аналогичные последствия предусмотрены Законом о регистрации для заявлений и документов, поданных в электронном виде с нарушением требований к их формату и подписи.

# Контакты для получения дополнительной информации



**Дарья Чуева**  
Советник

М: +7 963 645 1386  
[daria.chueva@birchlegal.ru](mailto:daria.chueva@birchlegal.ru)



**Денис Михайличенко**  
Старший юрист

[denis.mikhailichenko@birchlegal.ru](mailto:denis.mikhailichenko@birchlegal.ru)

Подписывайтесь на  
наш канал в Telegram



**birchlegal.ru**

© BIRCH LEGAL 2025. Все права защищены. Информация, представленная в данном юридическом обзоре, не может рассматриваться в качестве профессиональных рекомендаций или услуг в области права и не является консультацией по конкретной ситуации. Данная информация предназначена для общего ознакомления пользователей с вопросами, которые могут представлять для них интерес. BIRCH LEGAL не несет каких-либо обязательств или ответственности за неполноту информации.