

# Информационное письмо

## *Государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ними*

28 ноября 2025 года

### **Уважаемые дамы и господа!**

С 1 марта 2025 глобально изменился порядок взаимодействия юр. лиц с Росреестром – все взаимодействие стало электронным: юр. лица стали обязаны не только подавать заявления в электронном виде, но также представлять договоры, подписанные в форме электронных документов.

Введение новых правил вызвало множество вопросов у участников сделок, недостаточное понимание порядка электронного взаимодействия вылилось в многочисленные приостановления совершения регистрационных действий.

В течение последних нескольких месяцев Росреестр выпустил несколько важных писем и обзоров, направленных на разъяснение порядка электронного взаимодействия и устранение иных пробелов в правоприменении.

Ниже мы предлагаем обзор разъяснений Росреестра по вопросам подачи документов в электронном виде, а также по другим вопросам, связанным с переходом прав на недвижимое имущество.

### **Подача договоров на регистрацию в электронном виде**

После введения правил об электронном взаимодействии для участников сделок долгое время оставался неясным вопрос формата предоставления договоров на гос. регистрацию. Ситуация осложнялась тем, что Стороны подписывали документы в бумажном виде, сканировали и подписывали документ электронной подписью, создавая «электронный образ документа» – возможность представления электронного образа документа следовала в т.ч. из документов Росреестра<sup>1</sup>.

Письмом от 09.07.2025 № 13–01048/25 Росреестр разъяснил, что в тех случаях, когда законодательство о гос. регистрации требует предоставления подлинника договора, то такой договор должен быть представлен только в форме электронного документа<sup>2</sup>, подписанного усиленными квалифицированными электронными подписями сторон, в нем не должно содержаться собственноручных подписей сторон договора<sup>3</sup>.

**NB!** Обращаем внимание, что каждый договор, который подается на регистрацию в Росреестр, должен быть подписан подписями обеих сторон сделки, при этом должен быть сформирован один файл подписи в формате «.sig» – для этого используется специальное программное обеспечение. Итого в рамках подготовки к сделке стороны должны иметь один файл договора в формате PDF и один файл подписи в формате .sig, который будет включать две подписи сторон.

Ниже Вы можете найти порядок действий, которые необходимо выполнить для подачи на гос. регистрацию договора купли-продажи и договора аренды, как самых популярных договоров, с которыми мы сталкиваемся в своей практике.

**NB!** Обращаем внимание, что договор аренды может быть подан на гос. регистрацию любой из сторон договора (заявление подписывает только одна сторона, участие другой стороны не требуется). В сделке купли-продажи каждая из сторон должна подписать заявление.

<sup>1</sup> См., например, Приложение № 5 к Приказу Росреестра от 19 августа 2020 г. № П/0310

<sup>2</sup> ч. 7 ст. 21 Закона о госрегистрации недвижимости

<sup>3</sup> Письмо Росреестра от 09.07.2025 № 13–01048/25 «О рассмотрении обращения»

<b>№</b>	<b>Договор купли-продажи</b>	<b>Договор аренды</b>
1	Сформировать договор в формате Word и перевести его в формат PDF	Сформировать договор в формате Word и перевести его в формат PDF
2	Подписать договор купли-продажи с использованием УКЭП каждой стороны сделки, сформировать один файл подписи в формате «.sig»	Подписать договор аренды с использованием УКЭП каждой стороны сделки, сформировать один файл подписи в формате «.sig»
3	На сайте Росреестра сторона-инициатор (Сторона 1) должна выбрать услугу «Подача заявлений из личных кабинетов сторон сделки (2 и более)», заполнить заявление	На сайте Росреестра выбрать услугу «Государственная регистрация ограничения права, обременения объекта недвижимости», заполнить заявление
4	Загрузить договор в формате PDF и файл подписи в формате «.sig» (один файл подписи должен содержать подписи обеих сторон)	Загрузить договор в формате PDF и файл подписи в формате «.sig» (один файл подписи должен содержать подписи обеих сторон)
5	Завершить формирование заявления, после чего заявление будет направлено в личный кабинет другой стороны сделки (Сторона 2) (появится в разделе «Черновики» раздела «Мои заявки»)	Завершить формирование заявления, подписать его УКЭП, после чего заявление будет направлено на рассмотрение в Росреестр.
6	Сторона 2 должна заполнить заявление, прикрепить договор в формате PDF и файл подписи в формате «.sig» (один файл подписи должен содержать подписи обеих сторон), подписать заявление своей УКЭП	
7	После подписания заявления Стороной 2 заявление возвращается Стороне 1, которая подписывает заявление своей УКЭП, заявка направляется на рассмотрение в Росреестр.	

#### **Разъяснения по другим вопросам**

##### **Требования Росреестра к содержанию договоров, подаваемых на регистрацию, в части обременений и ограничений**

В рамках консультирования все больше и больше Клиентов обращается к нам в связи с приостановлением рег. действий по причине неуказания в договоре, поданном на гос. регистрацию, всех ограничений и / или обременений объекта недвижимости, указанных в ЕГРН<sup>4</sup>, даже если срок обременения (например, аренды) давно истек.

В своем письме от 13.10.2025 № 13-10503-АБ/25 Росреестр разъясняет, что в договорах, подаваемых на регистрацию, необходимо указывать информацию обо всех имеющихся на момент заключения сделки ограничениях в связи с наличием ЗОУИТ, содержащихся в ЕГРН и ИСОГД<sup>5</sup>.

Мы рекомендуем прямо копировать данные ЕГРН в текст договора или прикладывать актуальную выписку из ЕГРН, содержащую все ограничения и обременения прав. В противном

<sup>4</sup> П. 17 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации недвижимости

<sup>5</sup> Письмо Росреестра от 13.10.2025 № 13-10503-АБ/25 «О направлении письма Росреестра по вопросу отображения сведений о зонах с особыми условиями использования территорий в договоре об ипотеке согласно сведениям, содержащимся в ЕГРН и ИСОГД субъектов Российской Федерации»

случае государственная регистрация будет приостановлена, Стороны будут вынуждены заключать доп. соглашение к договору, которое вновь надо будет подавать в электронном виде.

### **Нотариальное удостоверение соглашений по разделу, объединению, перераспределению земельных участков**

По общему правилу нотариальному удостоверению подлежат сделки по отчуждению долей в праве общей собственности на недвижимое имущество<sup>6</sup>. Однако в письме от 16.09.2025 №14-9397-ТГ/25 Росреестр объясняет, что соглашения о разделе, объединении и перераспределении земельных участков не подлежат нотариальному удостоверению, если в результате реализации соглашения не происходит смена собственника доли в праве общей собственности (не изменяется состав участников общей долевой собственности), то есть не происходит переход или долей (переход, передача прав на них) другому лицу (другим лицам)<sup>7</sup>.

Мы рекомендуем проверить количество собственников земельных участков перед подготовкой соглашения, а также убедиться, что состав собственников не изменится в результате раздела, объединения или перераспределения земельных участков. Если же состав участников общей долевой собственности меняется, то такие соглашения необходимо нотариально удостоверять.

### **Возможность государственной регистрации прав при отсутствии сведений о местоположении границ земельного участка**

С 1 марта 2025 вступило в силу правило, в соответствии с которым отсутствие в ЕГРН данных о границах земельного участка является основанием для приостановления государственной регистрации прав в отношении земельного участка, являющегося предметом договора, или земельного участка, на котором расположен объект недвижимости, являющийся предметом договора<sup>8</sup>.

Письмом Росреестра от 15.08.2025 № 14-8253-ТГ/25 была подготовлена обобщенная информация по вопросу применения данного положения. Так, есть ряд исключений, при которых государственную регистрацию не приостановят. Например, когда:

- (A) осуществляются учетно-регистрационные действия в отношении помещений или машино-мест;
- (B) сведения о границах земельного участка не соответствуют требованиям к точности определения координат, либо не указана погрешность определения площади земельного участка;
- (C) в ЕГРН отсутствуют сведения о расположении объектов недвижимости на земельных участках (в том числе, когда невозможно установить, на каком именно земельном участке расположен объект недвижимости)<sup>9</sup>.

При подготовке сделки, предметом которой является земельный участок или объект недвижимости, находящийся на земельном участке (за исключением помещений), мы рекомендуем убедиться, что данные о местоположении и координат земельного участка содержатся в выписке ЕГРН, при необходимости – осуществить действия по внесению в ЕГРН данных о границах земельного участка в соответствии с требованиями законодательства.

### **Рекомендации в ситуации приостановления рег. действий:**

Наша практика показывает, что регистратор обладает большой долей усомнения при принятии решения о приостановлении государственного кадастрового учета и регистрации прав – регистрация может быть приостановлена по причинам, которые в действительности отсутствуют.

В указанных случаях мы рекомендуем подготовить пояснения для Росреестра в свободной форме с объяснением позиции заявителя. Указанные пояснения могут быть подписаны УКЭП заявителя или соответствующей стороны сделки и поданы через сайт Росреестра.

<sup>6</sup> Ч. 1.1 ст. 42 Закона о регистрации недвижимости

<sup>7</sup> Письмо Росреестра от 16.09.2025 № 14-9397-ТГ/25 «О необходимости (отсутствии необходимости) нотариального удостоверения сделок»

<sup>8</sup> П. 21.1, 21.2 ч. 1 ст. 26 Закона о регистрации недвижимости

<sup>9</sup> Письмо Росреестра от 15.08.2025 № 14-8253-ТГ/25 «По вопросам применения пунктов 21.1, 21.2 части 1 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ»

Мы надеемся, что информация, представленная в настоящем информационном письме, будет для Вас полезной. Если кто-либо из Ваших коллег также хотел бы получать наши информационные письма, пожалуйста, направьте ему [ссылку](#) на электронную форму подписки. Если Вы хотите узнать больше о нашей практике [Недвижимости](#), напишите нам об этом в ответном письме. Мы будем рады направить Вам наши материалы.

*Примечание: обращаем Ваше внимание на то, что вся информация была основана на нашем анализе данных из открытых источников, а также на нашем понимании предусмотренных законодательных норм и практики правоприменения. Авторы данного письма, равно как и юридическая фирма АЛРУД, не несут ответственности за последствия, возникшие в результате принятия решений на основе этой информации.*

В случае возникновения вопросов, пожалуйста, свяжитесь с экспертами АЛРУД:



**Андрей Жарский**  
Партнер, к.ю.н., Адвокат РФ,  
Солиситор Англии и Уэльса  
Недвижимость,  
Корпоративное право,  
Слияния и поглощения

E: [andrey.zharsky@alrud.com](mailto:andrey.zharsky@alrud.com)



**Владислав Соловьев**  
Старший юрист  
Недвижимость

E: [vsoloviev@alrud.com](mailto:vsoloviev@alrud.com)