

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

ПАО «Сбербанк»

sber@sber.ru

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000  
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20  
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

17.06.2021 № 14-08818/21@

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение начальника управления GR и работы со специальными проектами ПАО «Сбербанк»

, учитывая, что Росреестр (его территориальные органы):

осуществляет государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании и в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) и иными федеральными законами, другими нормативными правовыми актами Российской Федерации;

являясь федеральным органом исполнительной власти, должен применять нормы действующего законодательства так, как они изложены, не допуская их самовольного толкования и нарушения;

в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, не уполномочен разъяснять и толковать законодательство Российской Федерации, а также практику его применения, сообщает.

Порядок представления заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав (далее – Заявление) и прилагаемых к нему документов установлен статьей 18 Закона № 218-ФЗ, в силу положений части 1 которой такие Заявление и документы могут быть представлены заявителями в том числе 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.

Принимая во внимание положения статьи 21 Закона № 218-ФЗ, представляемый в форме электронных документов или электронных образов документов сформированный пакет (комплект) документов (подписанный в силу части 10 статьи 21 Закона № 218-ФЗ УКЭП заявителя) должен включать в себя

Заявление, подписанное УКЭП заявителя, а также прилагаемые к нему документы, подписанные УКЭП уполномоченных на то лиц, сторон договора или лиц, подписавших документы на бумажном носителе.

Действующая редакция Закона № 218-ФЗ и изданных в его развитие правовых актов не предусматривает возможность представления необходимых для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документов в формате DOCX, подписанных усиленной неквалифицированной электронной подписью.

Так, согласно пункту 3 Требований к формату заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и представляемых с ним документов в электронной форме, заявления об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению заинтересованного лица, о внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости в уведомительном порядке, утвержденных приказом Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 (далее – Требования), необходимые для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав документы, направляемые в форме электронных документов, представляются в одном из следующих форматов:

в виде файлов в формате XML-документов, созданных с использованием XML-схем и обеспечивающих считывание и контроль представленных данных;

в виде файлов в формате PDF/A-документов с текстовым слоем, обеспечивающим поиск информации по содержимому файла, созданных с использованием специализированного программного обеспечения;

в виде электронных образов документов в формате PDF.

Необходимо отметить, что при государственной регистрации ипотеки в силу закона внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о залогодержателе осуществляется на основании договора, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство; при этом истребование у заявителя иных касающихся залогодержателя документов и сведений не допускается (абзац третий пункта 2 статьи 20 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)») (далее – Закон № 102-ФЗ).

Кроме того, поскольку в силу положений пункта 2 статьи 1, пункта 2 статьи 77 Закона № 102-ФЗ к залогу недвижимого имущества, возникающему на основании федерального закона при наступлении указанных в нем обстоятельств (ипотека в силу закона), соответственно применяются правила о залоге, возникающем в силу договора об ипотеке, на наш взгляд, учитывая пункт 1 статьи 9 Закона № 102-ФЗ, в соответствующем договоре должен указываться размер и срок исполнения обязательства в том числе и по кредитному договору.

В связи с изложенным полагаем, что в случае, если в договоре, из которого возникло обеспечиваемое ипотекой обязательство (например, договоре купли-продажи с использованием кредитных средств, договоре участия в долевом строительстве), содержатся сведения, необходимые для внесения в ЕГРН записи о государственной регистрации ипотеки (залога) в силу закона, непредставление одновременно с таким договором кредитного договора не может являться основанием для приостановления осуществления регистрационных действий (в указанном случае, на наш взгляд, кредитный договор может быть представлен в том числе в ином формате, не указанном в пункте 3 Требований), за исключением случаев, когда представление кредитного договора прямо предусмотрено Законом № 102-ФЗ, в частности, при осуществлении государственной регистрации ипотеки на основании договора управления залогом (абзац третий пункта 1 статьи 20 Закона № 102-ФЗ); в случае, если права залогодержателя удостоверяются закладной и кредитный договор является приложением к ней (пункт 3 статьи 20 Закона № 102-ФЗ).

При этом в целях защиты правообладателей недвижимого имущества от мошеннических действий, связанных с подделкой электронных подписей, УКЭП представляется наиболее защищенным видом подписи.

Начальник Управления  
методического обеспечения  
и анализа в сфере регистрации  
прав и кадастрового учета

Ю.В. Куницына