

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 2 сентября 2022 г. N 14-7576-ТГ/22

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу применения положений частей 1, 3 статьи 36, пункта 4 статьи 25 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон N 218-ФЗ), учитывая выявленные случаи возврата государственными регистраторами прав без рассмотрения заявлений и приложенных к ним документов (в том числе договоров купли-продажи, договоров об ипотеке), подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее - УКЭП) собственников объектов недвижимости, являющихся предметом соответствующих договоров, при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) записи, предусмотренной частью 1 статьи 36 Закона N 218-ФЗ, сообщает.

Наличие в ЕГРН внесенных в соответствии с частью 1 статьи 36 Закона N 218-ФЗ записей о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения права и обременения объекта недвижимости без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) согласно положениям статьи 25 Закона N 218-ФЗ является основанием для возврата поданных на государственную регистрацию прав заявлений и документов в случае, если такие заявления и документы были поданы не собственником (его законным представителем) (за исключением установленных законом случаев).

При этом следует учитывать, что, исходя из норм пункта 2 статьи 160 Гражданского кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 11 Федерального закона от 27.07.2006 N 149-ФЗ "Об информации, информационных технологиях и о защите информации", статьи 2, частей 1, 3 статьи 6 Федерального закона от 06.04.2011 N 69-ФЗ "Об электронной подписи" в их совокупном прочтении, наличие в ЕГРН записи, предусмотренной частью 1 статьи 36 Закона N 218-ФЗ, не препятствует осуществлению регистрационных действий, указанных в этой норме Закона N 218-ФЗ, на основании заявлений, подписанных УКЭП собственника (его законного представителя) и прилагаемых к ним документов в форме электронных документов (то есть, когда согласно представленным документам в процессе заключения сделок и подачи заявлений на государственную регистрацию прав лично участвует собственник объекта недвижимости (его законный представитель)).

В этой связи заявление, поданное на государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права или обременения объекта недвижимости и подписанное УКЭП собственника объекта недвижимости, чье право прекращается, ограничивается, обременяется (УКЭП его законного представителя), тождественно заявлению, поданному в форме бумажного документа и подписанному собственноручно таким собственником (его законным представителем), и не может квалифицироваться как поданное иным лицом (не собственником, его законным представителем).

Таким образом, в указанном случае предусмотренные пунктом 4 статьи 25 Закона N 218-ФЗ основания для возврата представленных на государственную регистрацию прав заявлений и документов без рассмотрения отсутствуют.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя необходимо обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А.ГРОМОВА