



Росреестр

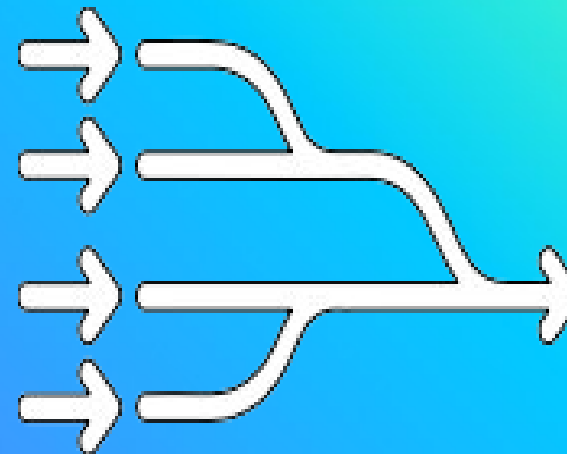
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Пермскому краю

Электронная регистрация сделок с недвижимостью для юридических лиц

Особенности оформления договора аренды, прекращение аренды

заместитель начальника отдела регистрации договоров участия в долевом строительстве
Управления Росреестра по Пермскому краю

Садыкова Лилия Салаватовна



Новые правила оформления недвижимости юридическими лицами

Заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к ним документы - только в электронном виде

С 1 марта 2025 года - юридическими лицами

С 1 января 2026 года - КФХ, СНТ/ОНТ, ГК/ГСК, ЖК/ЖСК, ТСЖ

Представление документов в бумажном виде – основание для возврата документов без рассмотрения

ИСКЛЮЧЕНИЯ:

- ✓ сделки с физическими лицами (кроме договоров долевого участия)
- ✓ официальная информация на сайте Росреестра о временной технической невозможности представления документов в электронном виде

ДОПУСТИМО представить в бумажном виде:

- ✓ документ, устанавливающий или удостоверяющий ранее возникшее право на объект недвижимости, возникшее до 31.01.1998
- ✓ «старые» акты приема в эксплуатацию объектов недвижимости
- ✓ договор залога, заключенный до 01.03.2025, платежное поручение, бумажную закладную
- ✓ копии учредительных документов, изменений в них
- ✓ решение суда (в т.ч. арбитражного), вступившее в законную силу

Требования

что потребуется

*

формат электронных документов

*

подписание документов УКЭП

*

электронные сервисы

- ✓ интернет ресурс, компьютер/телефон
- ✓ логин и пароль от портала Госуслуги (для входа на электронный сервис)
- ✓ доступ физического лица к личному кабинету юридического лица
- ✓ усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП)
- ✓ программное обеспечение «Крипто ПРО»/«Крипто АРМ» (для подписания документа УКЭП) + расширение «КриптоПро ЭЦП Browser plug-in»
- ✓ машиночитаемая доверенность, подписанная УКЭП нотариуса или документ, подтверждающий полномочия действовать от СНТ / ЖСК / ГСК

- ✓ документы должны быть только в электронном виде (утвержденный формат электронных документов - XML, PDF/A с читаемым слоем)

- ✓ электронный документ должен быть подписан УКЭП уполномоченного лица/лиц (настройка УКЭП: DER-кодировка, отсоединенная/«сохранить в отдельный файл подписи, формат подписи SIG/SGN)

- ✓ личный кабинет официального сайта Росреестра: <https://lk.rosreestr.ru/> (бесплатный сервис)
- ✓ сервисы, веб-сервисы кредитных организаций, застройщиков, Нотариальной палаты (платные сервисы)

Способы получения УКЭП. Удостоверяющие центры

МИНЦИФРЫ РФ: https://digital.gov.ru/ru/activity/govservices/certification_authority/

Сайт РОСРЕЕСТРА: <https://rosreestr.gov.ru/activity/okazanie-gosudarstvennykh-uslug/vedenie-egrn/udostoverayushchi-tsentr/spisok-udostoverayushchikh-tsentrov/>

**АККРЕДИТОВАННЫЙ
УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЦЕНТР**

Физическим лицам

частному физическому лицу
(в том числе физическим лицам, действующим
от имени организации по доверенности)

**УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЦЕНТР
ФНС РОССИИ**

Руководителям юридических лиц

лицам, имеющим право действовать без
доверенности

**УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЦЕНТР
ФЕДЕРАЛЬНОГО КАЗНАЧЕЙСТВА**

Индивидуальным предпринимателям

Нотариусам

Бюджетным организациям

должностным лицам государственных органов

**УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЦЕНТР
ЦБ РФ**

Финансовому сектору

кредитным организациям, операторам платежных систем,
не кредитным финансовым организациям и ИП,
осуществляющим поднадзорные ЦБ РФ виды деятельности

**УДОСТОВЕРЯЮЩИЙ ЦЕНТР
ООО «Такском»
в офисах МФЦ Пермского края**

Физическим лицам

Самозанятым гражданам

Сотрудникам организаций, в том числе осуществляющих
финансовую деятельность

Машиночитаемая доверенность (МЧД). Порядок получения



МЧД может быть удостоверена любым нотариусом. Список нотариусов Пермского края размещен на сайте Нотариальной палаты Пермского края www.59.notariat.ru/.



Совершение нотариального действия по удостоверению МЧД преимущественно осуществляется нотариусами по предварительной записи.



Для совершения нотариального действия по удостоверению МЧД нотариусу необходимо представить следующие документы:

- ✓ *учредительные документы юридического лица,*
- ✓ *документы, подтверждающие полномочия представителя юридического лица, действующего без доверенности.*



В случае передачи полномочий в порядке передоверия по МЧД, сведения о первой МЧД (дата нотариального удостоверения, номер по реестру, кем выдана) должны быть представлены нотариусу.



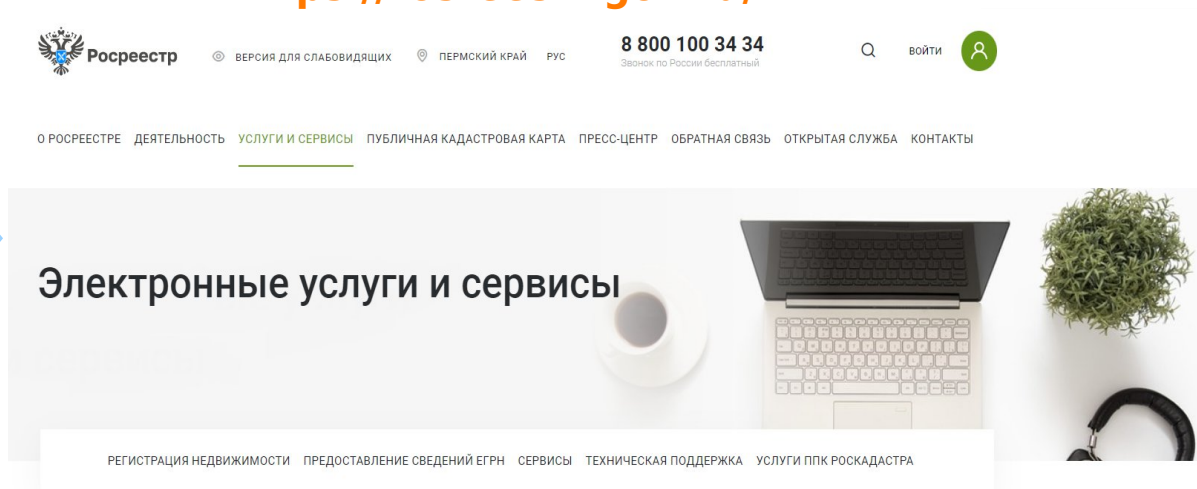
Размер нотариального тарифа, подлежащего уплате за удостоверение МЧД, зависит от полномочий, которые будут переданы по данной доверенности.



С размерами тарифов, установленных на соответствующий год, можно ознакомиться на сайте Нотариальной палаты Пермского края www.59.notariat.ru/

Инструменты цифрового взаимодействия. Электронные площадки и сервисы

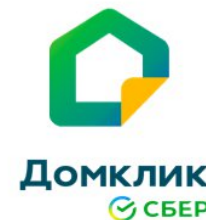
Личный кабинет официального сайта
Росреестра
<https://rosreestr.gov.ru/>



ТехноКад

м² метр
квадратный

SmartDeal



Контур Недвижимость

сделка.рф

СКБ Техно

Циан.Сделка



ЕДИНАЯ
ИНФОРМАЦИОННАЯ
СИСТЕМА ЖИЛИЩНОГО
СТРОИТЕЛЬСТВА

Электронный сервис Росреестра - Личный кабинет

<https://rosreestr.gov.ru>

The screenshot shows the website header with the Rosreestr logo, contact information (8 800 100 34 34), and navigation links. The main content area is titled 'Мои услуги и сервисы' and contains a grid of service cards: 'Кадастровый учет и (или) регистрация прав', 'Исправление ошибок', 'Предоставление сведений ЕГРН', and 'Иное'. A left sidebar lists navigation options like 'Мои заявки', 'Мои услуги и сервисы', and 'Избранное'. At the bottom, there are buttons for 'ЗАПИСЬ НА ПРИЕМ' and 'ЗАПРОС РЕЗУЛЬТАТОВ КАДАСТРОВЫХ РАБОТ'.

- ✓ **БЕПЛАТНОЕ** использование сервиса
- ✓ **Подача всех видов заявлений** об осуществлении учетно-регистрационных действий
- ✓ **Регистрация сделки из любого региона РФ** по объекту Пермского края
- ✓ **Подача запроса** о получении выписки из ЕГРН
- ✓ **Возможность внесения в ЕГРН дополнительных сведений** в отношении субъекта/объекта
- ✓ **Возможность исправить ошибки** в ЕГРН
- ✓ **СЕРВИС «Сделка из 2-х Личных кабинетов и более»**

Войти как:



Герасим Степан Юрьевич



ОРГАНИЗАЦИЯ 1181280564

ОГРН: 20000000000002

НЕОБХОДИМО:



- ✓ **Создание личного кабинета организации** на Госуслугах



- ✓ **Подтвержденная учетная запись сотрудника**



- ✓ **Привязка в ЕСИА уполномоченного сотрудника** к юридическому лицу

Форматы документов, представляемых в Росреестр

Ресурсы для проверки УКЭП электронных документов

1 В виде файлов в формате XML - документов, созданных с использованием XML-схем



(ТП, МП, акт обследования, карта-план, ДДУ и т.д.)

файл подписи в формате **sig**, отсоединенная УКЭП

КИ, ЮЛ, ФЛ, ОГВ/ОМС

* Пример OfSite-2024-12-28-487933

2 В виде файлов в формате PDF/A- документов с текстовым слоем, обеспечивающим поиск информации по содержимому файла



(Договоры, соглашения и иные документы)

файл подписи в формате **sig**, отсоединенная УКЭП

ЮЛ, ФЛ, ОГВ/ОМС

ч.1.6 ст.18 Закона № 218-ФЗ

Примеры:

* Other-2025-04-15-981018 – более 1 ЭП

* OfSite-2025-03-17-1212817 – 2 в 1 ЭП

* OfSite-2025-04-16-294105 – ЭП в ZIP

3 В виде электронных образов документов в формате PDF – документ переведенный в электронную форму с помощью средств сканирования



(Договоры, соглашения и иные документы)

файл подписи в формате **sig**, отсоединенная УКЭП



Акты/сделки ОГВ/ОМС, заключенные с ФЛ/ЮЛ

ч.2, 2.1 ст.19 Закона № 218-ФЗ

* Пример OfSite-2025-04-16-122451



Сервисы проверки УКЭП: <https://www.gosuslugi.ru/pgu/eds> <https://www.gosuslugi.ru/eds>

Требования к электронным документам

Договор аренды недвижимости, заключенный на срок более одного года, подлежит обязательной государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). С 1 марта 2025 года вступили в силу изменения в законодательстве, касающиеся в том числе оформления договоров аренды между юридическими лицами.

Требования к электронным документам:

- договор должен быть в формате PDF/A с текстовым слоем, обеспечивающим осуществлять поиск и копировать текст;
- документ подписывается усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) обеих сторон;
- при подписании договора представителем требуется машиночитаемая доверенность в формате XML/sig;
- доверенность на распоряжение правами должна быть нотариально удостоверена

Способы подачи документов:

1. Для договоров между юридическим и физическим лицом - на усмотрение сторон (электронно через личный кабинет на сайте Росреестра либо через офисы МФЦ);
2. Для договоров между юридическими лицами:
 - заявления о регистрации договоров, дополнительных соглашений к ним и соглашений о расторжении стороны обязаны подать в Росреестр только в электронном виде через личный кабинет на сайте ведомства (rosreestr.gov.ru);
 - сами документы также должны быть оформлены в электронном виде

Преимущества электронной регистрации:

- ускорение процедуры регистрации;
- возможность дистанционного оформления между контрагентами из разных регионов;
- отслеживание статуса обработки документов

К сведению. Для направления договора аренды через личный кабинет на сайте Росреестра можно использовать два варианта:

- файл с расширением «.sig», содержащий все подписи сторон;
- ZIP-архив с файлом формата PDF/A и отдельными файлами подписей с расширением «.sig»

Требования к электронным документам

Договор между юридическими лицами, иные необходимые документы должны быть представлены в Росреестр **только в формате электронного документа PDF/A, подписанного УКЭП** уполномоченных лиц



предается путем переговоров. ...
7.2. В случае не достижения соглашения между сторонами, споры подлежат разрешению в Арбитражном суде Республики Татарстан.
8.1. Настоящий договор составлен в 2х экземплярах, имеющих одинаковую юридическую силу, один из которых передается на хранение одной из сторон.
8.2. Условие данного договора распространяется на отношения, возникающие между Арендатором и арендодателем.

PDF

9. ЮРИДИЧЕСКИЕ АДРЕСА И ПОДПИСИ СТОРОН

Арендодатель	Арендатор
Индивидуальный предприниматель Нурдзанова Фатма Малхоевна 57 21 26 057257 от 29.04.2021г. ГУ МВД РОССИИ ПО РЕСПУБЛИКЕ ТАТАРСТАН код 590-033 Адрес: Пермский край, Ординский муниципальный округ с. Карьево, ул. Заречная, дом 13 ИНН 59450088844, ОГРН 52499510100704 Расчетный счет: 4080281070170001639 Назначение Банка: ФАТМА ПАО Банк Уралсиб Кор.счет: 30101810900000000770 БИК Банка: 048707770	Общество с ограниченной ответственностью «Престиж» Адрес: Пермский край, Ординский муниципальный округ с. Карьево, ул. Центральная, д.15 ИНН 5951002787 КПП 595101001 ОГРН 1066951013325 Расчетный счет: 40702810449240130071 Название Банка: Волго-Вятский банк ПАО Сбербанк Кор.счет: 30101810900000000601 БИК: 42202603



10.7. Настоящий договор составлен из 9 (девяти) страниц с приложениями из 2 (двух) листов, текст которых, не влияя на юридическую силу, один - Застройщику, два - Участнику долевого строительства, один - Банку, один - для Банка.

10.8. К настоящему Договору прилагаются в качестве его неотъемлемой части:

- Приложение №1 План участка и ее расположение на плане этажа жилого дома;
- Приложение №2 Камплексы плана объекта долевого строительства

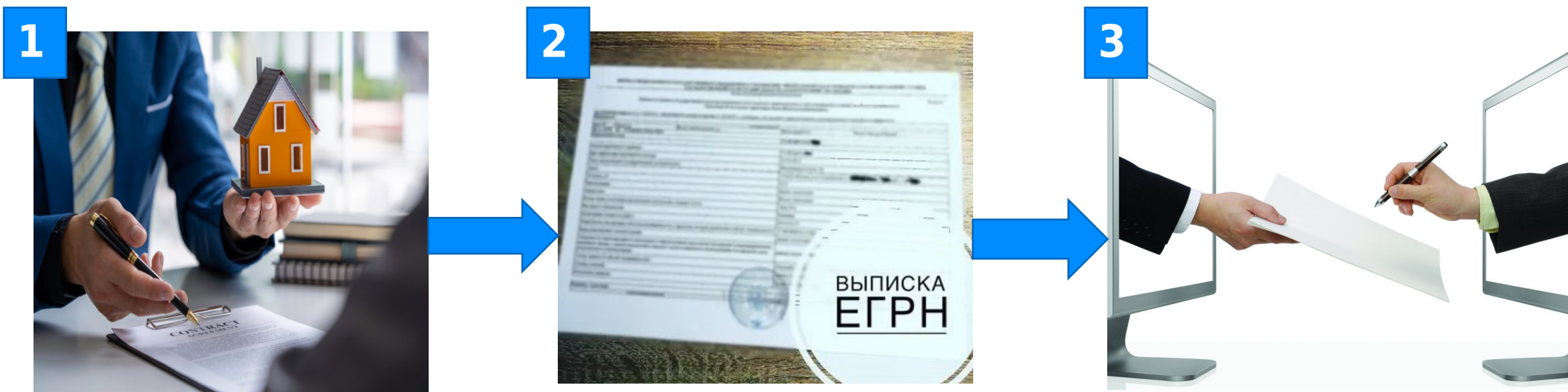
11. АДРЕСА И РЕКВИЗИТЫ СТОРОН:

Арендодатель	Арендатор
ООО СС «Альда» 3.2.» Юр. адрес: 614000, Пермский край, городской округ Пермский, г. Пермь, ул. Куйбышева, д.33, офис 7 Почт. адрес: 614000, Пермский край, городской округ Пермский, г. Пермь, ул. Куйбышева, д.33, офис 7 ОГРН 1225960019264 ИНН 5902864241 КПП 590201001 Email: Dialekova.AS@yandex.ru	Байко Екатерина Андреевна, 26.11.1993 года рождения, место рождения - г. Березники Пермской области, гражданка РФ, серия 57 13 № 019690, выдана 23.11.2013 года Отделом УФМС России по Пермскому краю в гор. Березники, код подразделения 590-014, адрес регистрации: Пермский край, г. Пермь, ул. Тополиковая, д. 1, кв. 44.
Представитель по Доверенности ООО СС «Альда» 3.2.»	Банковские реквизиты: р/с 40817810340011411472 к/с 30101810900000000555 ИНН 044525555 ПАО «Сбербанк России»



Обратите внимание!!!

Кадастровый номер/Этаж/Площадь/Адрес/Ограничения (в т.ч. ипотека, ЗОУИТ)



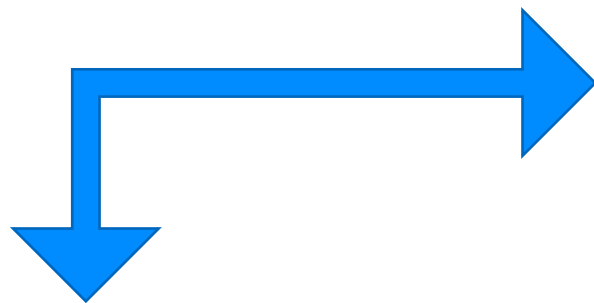
**Выбрать объект
недвижимости**

**Заказать выписку из
ЕГРН**
<https://rosreestr.gov.ru>
[https://www.gosuslugi.r
u/](https://www.gosuslugi.ru/)

**Составить и подписать
договор
(УКЭП сторон
.pdf/a, .sig, .sgn)**

Документы, подтверждающие полномочия на заключение договора

Важно. При заключении сделки по доверенности стороне договора следует заранее запросить и изучить ее у контрагента, проверить актуальность и полномочия на совершение сделки



Документы, необходимые для прекращения аренды



Односторонний отказ от срочного договора аренды



Пункт 3 статьи 450 ГК допускает расторжение договора аренды путем одностороннего отказа от его исполнения

Возможность отказа от срочного договора аренды должна быть прописана в договоре аренды (п.1 ст. 450.1 ГК РФ). Отказ может быть немотивированным/с указанием причин

Договор считается прекращенным с момента получения уведомления об отказе от исполнения договора, если иное не предусмотрено законом, другими правовыми актами или договором

ВАЖНО: в случае, если односторонний отказ от исполнения договора связан с действиями одной из сторон, например, с нарушением, допущенным другой стороной, или иными обстоятельствами, подлежащими проверке, для прекращения аренды необходимо также заявление второй стороны сделки (п. 11 Постановления Пленума ВАС РФ от 06.06.2014 N 35)

Документы для регистрации:
Письменное уведомление второй стороны договора о прекращении его действия с приложением почтового уведомления с отметкой о получении второй стороной указанного уведомления

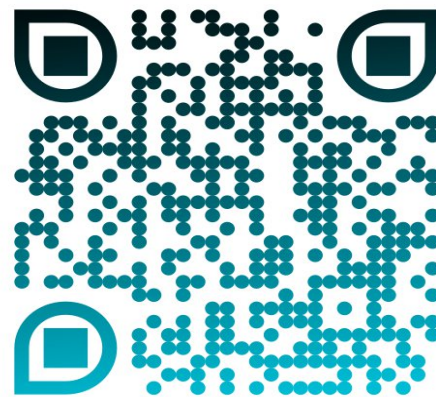
Досрочное расторжение договора аренды земельного участка, находящегося в государственной или муниципальной собственности, заключенного на срок более чем пять лет, по требованию арендодателя возможно только на основании решения суда при существенном нарушении договора аренды земельного участка его арендатором (пункт 9 статьи 22 ЗК РФ)





СБОРНИК

**МЕТОДИЧЕСКИХ МАТЕРИАЛОВ
ДЛЯ ПОЛУЧЕНИЯ УСЛУГ РОСРЕЕСТРА В
ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ,
ПОПОЛНЯЕМЫЙ В РЕЖИМЕ ОНЛАЙН**

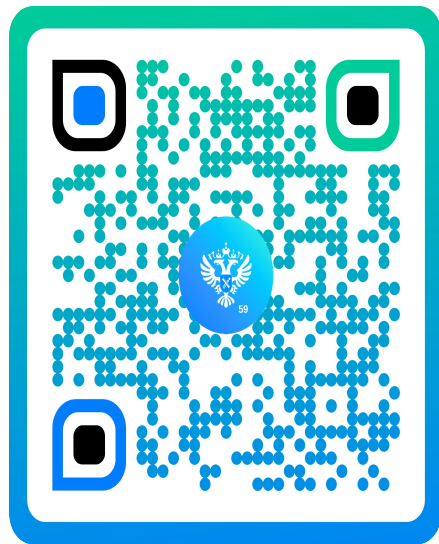


<https://goo.su/Zd2P>

8 (342) 205-95-59

**ТЕЛЕФОН ДЛЯ КОНСУЛЬТИРОВАНИЯ
И ЗАПИСИ НА МАСТЕР-КЛАСС ПО ПОДАЧЕ
ЗАЯВЛЕНИЙ В ЭЛЕКТРОННОЙ ФОРМЕ**

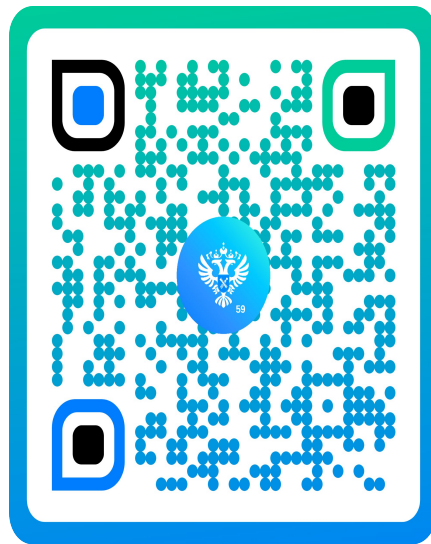
**Своевременное оформление документов
на недвижимое имущество —
залог юридической безопасности
и спокойствия**



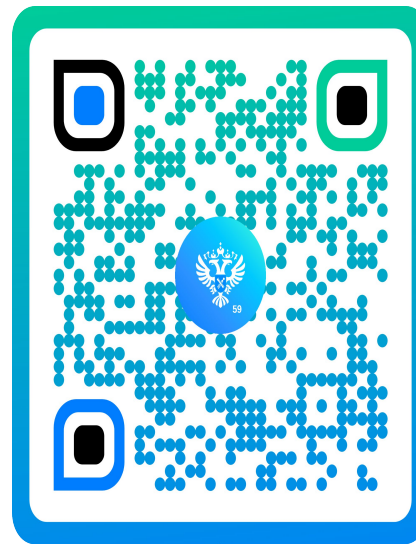
Канал в МАХ



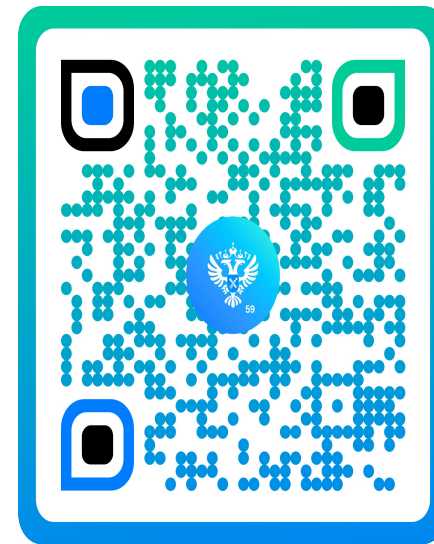
Группа ВКонтакте



Группа в Одноклассниках



Канал в Рутуб



Канал в Телеграм