

МЧД для Росреестра в 2026 году: как оформить доверенность и подать документы



В электронной сделке легко принять машиночитаемую доверенность за еще один файл, который достаточно приложить к заявлению. На практике Росреестр проверяет сразу несколько связей: кто является заявителем, вправе ли представитель действовать за него, совпадает ли подписант с владельцем квалифицированной электронной подписи и охватывает ли доверенность именно регистрационное действие.

Редакция ЭДО.РФ 3 августа 2026 10 мин чтения 2 045 прочтений

Поэтому начинать нужно не с XML и не с выбора сервиса. Сначала определяют роль представителя и объем поручения, затем удостоверяют доверенность у нотариуса, получают комплект электронных файлов и только после проверки собирают заявление. Такой порядок снижает риск возврата без рассмотрения или приостановления, но не гарантирует регистрацию: решение зависит от всего пакета и юридических оснований сделки.

Сначала определите, кто будет заявителем

МЧД подтверждает полномочия представителя, а не заменяет договор, заявление о кадастровом учете или регистрации права и подписи сторон. Если документы направляет лицо, которое вправе действовать от имени организации без доверенности, отдельная МЧД на него не оформляется. Когда пакет подписывает и подает сотрудник, внешний юрист или другой представитель, полномочия нужно подтвердить.

Сценарий	Что подтверждает полномочия	Практический вывод
Руководитель организации действует сам	Сведения о праве действовать без доверенности и его КЭП	МЧД представителя не требуется
Заявление подает сотрудник или привлеченный специалист	Нотариально удостоверенная доверенность и КЭП физического лица	Для электронного пакета нужна МЧД с подходящими полномочиями
Документы направляет нотариус после нотариального действия	Полномочия нотариуса и его КЭП	Это отдельный предусмотренный законом маршрут; МЧД сотрудника компании может не участвовать в подаче
Доступен бумажный способ подачи	Нотариальная доверенность в применимой форме	В МФЦ используют бумажный документ, а не XML; сначала проверьте, разрешен ли бумажный канал для вашего состава участников

Для юридических лиц с 1 марта 2025 года действует общее правило электронной подачи заявлений и приложений в Росреестр. Закон сохраняет отдельные исключения, в том числе для ряда сделок с участием физического лица и при официально зафиксированной технической невозможности электронного обращения. Договоры участия в долевом строительстве из исключения для сделок с физлицом выведены. Поэтому способ подачи следует определять по статье 18 закона № 218-ФЗ применительно к конкретной сделке, а не по привычке компании.

Почему МЧД для регистрации прав удостоверяет нотариус

Часть 4 статьи 15 закона № 218-ФЗ требует нотариально удостоверенную доверенность, если за правообладателя или сторону сделки с заявлением обращается представитель и федеральный закон не устанавливает исключение. То же правило закреплено в пункте 1 статьи 185.1 ГК РФ для подачи заявлений о государственной регистрации прав и сделок.

Электронная форма не отменяет это требование. Закон № 63-ФЗ определяет, как представитель использует собственную КЭП физического лица вместе с документом о полномочиях. Если доверенность нотариальная, электронный документ должен содержать квалифицированную подпись нотариуса.

В разъяснениях Росреестра для профессиональных участников указан единый формат версии 003. ФНС на актуальной странице о МЧД называет его универсальным форматом со схемой EMCHD_1. На практике комплект состоит как минимум из XML доверенности и отделенного файла подписи нотариуса. Представитель отдельно подписывает своей КЭП заявление и те документы, которые должен подписать именно он.

- **XML МЧД** содержит структурированные сведения о доверителе, представителе, сроке и полномочиях.
- **Подпись нотариуса** подтверждает нотариальное удостоверение электронного документа; файл нельзя преобразовывать или редактировать после подписания.
- **КЭП представителя** применяется к заявлению и другим документам в пределах выданных полномочий.

- **Идентификатор доверенности** помогает найти документ в информационной системе или реестре, но сам по себе не исправляет недостаточный объем полномочий.

Saby **позволяет** оформлять МЧД на стороннего специалиста без предоставления ему доступа в систему.

Общие правила проверки доверенности разобраны в материале [как проверить МЧД в 2026 году](#). Для Росреестра к обычной технической проверке добавляется обязательная нотариальная форма.

Какие полномочия предусмотреть

Самая частая смысловая ошибка — указать абстрактное «представлять интересы» без действий, которые предстоит совершить. Другая крайность — взять код из справочника для запроса сведений ЕГРН и считать, что он разрешает регистрировать переход права. Получение выписки и подача заявления о регистрации — разные юридические действия.

Перед визитом к нотариусу составьте карту процесса. В зависимости от сделки представителю могут понадобиться полномочия:

- подписывать и подавать заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав;
- представлять договоры, акты, согласия, технические и межевые планы, а также другие приложения;
- направлять дополнительные документы по уведомлению регистратора;
- подавать заявления об исправлении технической ошибки или о внесении изменений, если это входит в поручение;
- получать уведомления, решения о приостановлении, возврате и итоговые электронные документы;
- оплачивать государственную пошлину и распоряжаться возвратом переплаты, если это действительно поручается представителю;
- отзывать ранее поданное заявление, только если доверитель намерен дать такое право.

Не включайте полномочия «на всякий случай». Возможность отчуждать недвижимость, подписывать договор, менять цену или прекращать регистрацию существенно шире технической подачи пакета. Проект перечня лучше согласовать с юристом по сделке, а окончательную формулировку — с нотариусом. Если представителей несколько, отдельно определите, могут ли они действовать самостоятельно или только совместно, и допускается ли передоверие.

Как получить и проверить электронный комплект

1. Подготовьте сведения до обращения к нотариусу

Нужны данные доверителя и представителя, реквизиты организации, описание объекта и сделки, проект полномочий, срок и условие о передоверии. ФИО, ИНН и СНИЛС представителя должны совпадать с данными, по которым выпущен его сертификат КЭП. Расхождение хотя бы в одном идентификаторе может сорвать автоматическую проверку.

2. Удостоверьте доверенность

Для регистрационного заявления недостаточно создать обычную корпоративную МЧД в сервисе и подписать ее КЭП директора. Нотариус проверяет личность и полномочия доверителя, содержание поручения и удостоверяет доверенность в электронной форме. Попросите заранее подтвердить, что результат будет сформирован в формате, который принимает информационная система Росреестра.

3. Получите все файлы и идентификатор

Сохраните исходный XML, отделенную подпись нотариуса и сведения, по которым доверенность можно проверить. Не открывайте XML в редакторе с последующим сохранением: даже незаметное изменение структуры нарушит проверку подписи. Рабочую копию храните в защищенной папке с ограниченным доступом, потому что документ содержит персональные данные.

Saby **отображает** результат регистрации МЧД по каждому выбранному направлению в ленте доверенности.

4. Проверьте статус до дня подачи

На портале [распределенного реестра ФНС](#) проверяют единую МЧД и ее статус. Для нотариальной доверенности также важны сведения нотариального реестра и отсутствие отмены. ФНС сообщает, что данные об отмене нотариальной МЧД передаются из системы нотариата в ЦПРР автоматически. Проверять нужно не только наличие карточки, но и срок, доверителя, представителя, полномочия и всю цепочку передоверия.

Как собрать пакет для электронной подачи

Конкретные экраны личного кабинета и интеграционных решений меняются, поэтому надежнее ориентироваться на состав пакета и подсказки выбранной услуги. Электронное обращение может идти через личный кабинет Росреестра, Госуслуги, нотариуса или специализированную систему, если такой канал предусмотрен для операции.

1. **Выберите регистрационное действие.** Кадастровый учет, регистрация возникновения, перехода, ограничения или прекращения права требуют разных заявлений и приложений.
2. **Укажите представительство.** Данные представителя в форме должны совпасть с сертификатом его КЭП и МЧД.
3. **Добавьте основания регистрации.** Приложите договор, передаточный акт, согласия и другие документы в установленных форматах. МЧД не заменяет ни один из них.
4. **Передайте доверенность способом, который предлагает канал.** Это может быть XML вместе с отделенной подписью нотариуса либо ссылка на зарегистрированную МЧД по идентификатору. Если интерфейс требует оба файла, одного GUID недостаточно.
5. **Подпишите заявление и приложения.** Каждый файл подписывает то лицо, подпись которого требуется законом и содержанием документа. Нельзя одной подписью представителя заменить подписи сторон по договору.

6. **Сохраните расписку.** После отправки зафиксируйте номер обращения, дату, перечень принятых файлов и уведомления. Отсутствие транспортной ошибки еще не означает завершение правовой экспертизы.

Другие сценарии обмена с ведомственными платформами собраны в разделе [ЭДО с государственными системами](#). Если пакет готовит оператор или интеграционная площадка, полезно заранее сопоставить ее функции с критериями из обзора [операторов ЭДО](#).

Чек-лист перед отправкой

- **Заявитель определен правильно.** Подает руководитель, представитель, нотариус или другой предусмотренный законом участник.
- **Форма доверенности подходит.** Для подачи заявления представителем есть нотариально удостоверенная МЧД, а не только корпоративная доверенность на подписание первички.
- **Полномочия покрывают действие.** В тексте есть нужный вид учета или регистрации, подача дополнительных документов и получение результата, если это поручено.
- **Данные совпадают.** ФИО, ИНН и СНИЛС представителя согласованы с его сертификатом КЭП.
- **Срок действует.** МЧД и исходные доверенности в цепочке передоверия не истекли и не отменены.
- **Файлы целы.** XML не редактировался после удостоверения, отделенная подпись нотариуса относится именно к этому файлу.
- **Форматы приложений соблюдены.** Заявление, договор и технические документы подготовлены в форматах выбранного сервиса.
- **Подписанты не перепутаны.** Представитель подписывает только то, на что уполномочен, а подписи сторон сделки сохранены там, где они обязательны.
- **Есть резерв времени.** Проверка КЭП, исправление данных или повторное нотариальное действие не оставлены на последний день.

Saby передает регистрационный номер МЧД при подписании документов по доверенности.

Почему пакет может не пройти проверку

Симптом	Вероятная причина	Что сделать
Доверенность не найдена	Ошибочный идентификатор, документ не появился в доступном реестре или канал ожидает сами файлы	Проверить GUID и статус, затем требования способа подачи
Не проверяется подпись нотариуса	XML изменен, приложена подпись от другого файла либо нарушено соответствие форматов	Взять исходный комплект у нотариуса и повторить криптографическую проверку
Представитель не распознан	Данные в МЧД не совпадают с сертификатом КЭП физлица	Сопоставить ФИО, ИНН, СНИЛС и перевыпустить неверный документ
Полномочий недостаточно	Указано только получение сведений ЕГРН или слишком узкое действие	Сверить весь маршрут и оформить новую доверенность с корректным объемом
Пакет возвращен без рассмотрения	Электронные документы представлены в неподдерживаемом формате	Исправить форматы заявления и приложений по требованиям Росреестра
Регистрация приостановлена	Проблема может быть в правовом основании, объекте или документах, а не в МЧД	Разобрать уведомление регистратора по каждому основанию и донести документы в установленный срок

Сохраняйте исходный текст уведомления и технический протокол. Формулировка «ошибка доверенности» требует проверки МЧД, а замечание к договору или объекту нельзя устранить простым перевыпуском XML. Базовые правила юридически значимого обмена документами доступны в разделе [ЭДО с контрагентами](#).

Отмена, замена и повторное использование

Подписанный XML нельзя исправить. При ошибке в персональных данных, сроке или полномочиях оформляют новую нотариальную МЧД. Старую доверенность отдельно отменяют, если ее полномочия должны прекратиться до истечения срока. Для нотариального документа отмену проводит нотариус; после внесения сведений проверьте, что статус обновился и в нотариальном сервисе, и в доступном реестре ФНС.

Закон не требует автоматически выпускать отдельную доверенность на каждый объект. Одну МЧД можно использовать повторно, если срок действует, доверенность не отменена, а формулировки однозначно охватывают все сделки и действия. Однако широкое поручение увеличивает последствия компрометации КЭП или несвоевременной отмены. Организации стоит вести внутренний реестр с GUID, объектами, представителями, сроками, ограничениями и ответственным за прекращение полномочий.

Итог

Рабочая МЧД для Росреестра — это не произвольная электронная доверенность, а нотариально удостоверенный документ, связанный с конкретным представителем и его КЭП. Безопасный маршрут состоит из четырех этапов: определить заявителя, согласовать достаточные полномочия, получить у

нотариуса неизмененный XML с отделенной подписью и проверить весь пакет по правилам канала подачи. Даже корректная МЧД подтверждает только представительство и не устраняет недостатки договора, объекта или иных оснований регистрации.

Saby **позволяет** включить отдельный XML-файл МЧД в комплект документов после настройки.

Нормативная база и официальные разъяснения

- [Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ](#) — заявители, нотариальная доверенность представителя и способы направления документов.
- [Статья 185.1 ГК РФ](#) — нотариальное удостоверение доверенности на подачу заявления о регистрации прав.
- [Федеральный закон от 06.04.2011 № 63-ФЗ](#) — КЭП представителя и электронный документ о полномочиях.
- [Приказ Минцифры от 18.08.2021 № 857](#) и [приказ Минцифры от 05.11.2025 № 1001](#) — единые требования к форме МЧД в актуальной редакции.
- [Письмо Росреестра от 28.07.2023 № 06-01291/23](#) — формат 003 и нотариальная форма электронной доверенности для регистрации прав.
- [Раздел ФНС о применении электронной подписи и МЧД](#) — формат 003, справочник полномочий и распределенный реестр.
- [Сообщение ФНС об обмене сведениями об отмене нотариальных МЧД](#).
- [Федеральный закон от 26.12.2024 № 487-ФЗ](#) — электронное взаимодействие юридических лиц с Росреестром.
- [Публикация Астрал о МЧД для Росреестра](#) — исходный материал, самостоятельно переработанный редакцией.

Частые вопросы

Можно ли подать в Росреестр обычную МЧД, подписанную только руководителем? +

Обязательно ли обращаться к нотариусу за электронной доверенностью? +

Какой формат МЧД использует Росреестр? +

Где брать формулировки полномочий? +

Как проверить нотариальную МЧД перед отправкой? +

Можно ли использовать МЧД при подаче через МФЦ? +

Что делать после отказа или приостановления из-за доверенности? +

Можно ли одной МЧД сопровождать несколько сделок? +
