

**Управление Федеральной службы**

**государственной регистрации,**

**кадастра и картографии**

**по Иркутской области**

Защита прав граждан при оформлении сделок с недвижимостью в электронном виде

Управление Росреестра по Иркутской области сообщает, что 13 августа 2019 года вступил в силу закон, направленный на обеспечение защиты прав граждан при оформлении сделок с недвижимостью с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП). Данное нововведение преследует целью пресечение мошеннических действий с объектами недвижимости со стороны недобросовестных лиц в обход волеизъявления правообладателя на совершение сделки с недвижимостью с применением УКЭП, т.е. в электронном виде.

Согласно новому закону, гражданам для проведения в электронном виде сделок об отчуждении принадлежащей им на праве собственности недвижимости с использованием УКЭП необходимо представить лично в многофункциональный центр "Мои документы" либо направить посредством почтовой связи в Росреестр заявление о возможности проведения таких действий. Заявление должно быть оформлено на бумаге с личной подписью собственника объекта недвижимости.

Заявление о возможности регистрации перехода или прекращения права на основании документов, подписанных УКЭП, собственник может подать одновременно в отношении всех его объектов недвижимости или любого из них.

При поступлении в Росреестр заявления от гражданина о возможности регистрации на основании документов, подписанных его УКЭП, в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) вносится соответствующая запись.

В связи с чем, гражданин, имеющий УКЭП и желающий подать заявление о регистрации перехода права собственности (иного регистрационного действия) и необходимые документы в электронном виде должен заблаговременно подать заявление в МФЦ «Мои документы» о том, что регистрация на основании документов, представленных данным гражданином и подписанных его УКЭП возможна. Поскольку отсутствие в ЕГРН такой записи повлечет возврат без рассмотрения, представленного в электронном виде заявления о государственной регистрации перехода или прекращения права собственности на соответствующий объект недвижимости, за исключением нижеуказанных случаев, перечисленных в законе. В частности, внесение отметки в ЕГРН не требуется, если электронная подпись была выдана Федеральной кадастровой палатой Росреестра; при совершении сделок в нотариальной форме и представлении документов на регистрацию нотариусами, а также представлении документов на регистрацию органами власти либо местного самоуправления. Не требуется также специального заявления от собственника, если сторонами договора купли-продажи недвижимости при подаче электронного пакета документов используются информационные технологии взаимодействия кредитных организаций с Росреестром.

Таким образом, во всех остальных случаях, если предположить, что недобросовестное лицо захочет воспользоваться электронной подписью какого- либо лица, которое когда- либо заказывало и получало данную УКЭП, и представит документы на электронную регистрацию, государственным регистратором будет принято решение о возврате таких документов без рассмотрения, если в ЕГРН будет отсутствовать отметка о том, что собственник желает представлять документы в отношении своего объекта недвижимости в электронном виде.

Управление Росреестра по Иркутской области напоминает также, что каждый владелец недвижимости может подать заявление в Росреестр о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии. При подаче такого заявления в ЕГРН также будет внесена соответствующая запись, свидетельствующая о том, что сделки и подача заявлений о регистрации с недвижимым имуществом возможны только лично, т.е. при непосредственном участии собственника недвижимости, предполагающем удостоверение его личности.

Наличие в ЕГРН такой записи является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.

Оба вида заявлений (о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП либо о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя) можно подать при обращении в МФЦ "Мои документы". Такие заявления также можно направить в Управление Росреестра по почте, заверив предварительно свою подпись в них у нотариуса.

По информации Управления Росреестра по Иркутской области