

ВНЕСЕНИЕ В ЕГРН СВЕДЕНИЙ О ВОЗМОЖНОСТИ ПРЕДСТАВЛЕНИЯ ЗАЯВЛЕНИЯ И ПРИЛАГАЕМЫХ К НЕМУ ДОКУМЕНТОВ В ФОРМЕ ЭЛЕКТРОННЫХ ДОКУМЕНТОВ, ПОДПИСАННЫХ УСИЛЕННОЙ КВАЛИФИЦИРОВАННОЙ ПОДПИСЬЮ

В настоящее время на государственном уровне уделяется большое внимание мерам по развитию электронных услуг. Цифровизация, в том числе переход к электронному взаимодействию, становится ключевым инструментом повышения эффективности деятельности государственных органов власти и органов местного самоуправления.

Росреестр, поддерживая тенденции цифровизации, развивает бесконтактные технологии обслуживания клиентов, которые направлены на повышение качества предоставления услуг, а также на снижение рисков коррупционных проявлений, снижение административных барьеров.

Подать документы в электронном виде можно в любое удобное время, без очередей, без посредников, по всей России, при этом еще сэкономить на государственной пошлине. Однако после внедрения подачи документов на государственную регистрацию в электронном виде стали возникать случаи мошенничества, связанного с подделкой электронно-цифровой подписи. В целях исключения подобных противоправных действий Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) был дополнен статьей 36.2, посвященной возможности регистрации прав на основании документов, представленных в электронном виде.

Осуществление государственной регистрации перехода права, прекращения права собственности физического лица на принадлежащий ему объект недвижимости на основании заявления и прилагаемых к нему документов в электронном виде (т.е. в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (далее – УКЭП), возможно только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) записи о возможности предоставления соответствующего заявления на основании документов, подписанных УКЭП.

Такая запись вносится в ЕГРН на основании заявления, которое может быть подано:

- лицом, за которым в ЕГРН зарегистрировано право собственности на объект недвижимости,
- законным представителем собственника;
- представителем собственника, действующим на основании нотариально удостоверенной доверенности.

Заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, может быть представлено:

- в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения;
- в форме документа на бумажном носителе посредством почтового отправления в соответствии с требованиями Закона о регистрации (с объявленной ценностью при его пересылке, описью вложения и уведомлением о вручении; подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке, а также в нотариальном порядке удостоверена доверенность, подтверждающая полномочия представителя заявителя).

Заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, может быть представлено как в отношении одновременно всех объектов недвижимости, принадлежащих данному физическому лицу, так в отношении любого из них.

Статья 36.2 Закона о регистрации применима только в случае наличия совокупности следующих факторов:

- имущество принадлежит физическому лицу,
- имущество принадлежит на праве собственности,
- право зарегистрировано в ЕГРН.

В случае отсутствия в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью:

- заявление о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости и прилагаемые ему документы в электронном виде возвращаются без рассмотрения;
- орган регистрации прав уведомляет собственника о возврате указанных документов в течение пяти рабочих дней со дня принятия соответствующего решения по почтовому адресу и (или) адресу электронной почты, по которым осуществляется связь с таким физическим лицом.

Данная норма не распространяется на случаи, установленные частью 6 статьи 36.2 Закона о регистрации, когда электронные документы представлены:

- органом государственной власти или органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных статьей 19 настоящего Федерального закона (т.е., например подача документов органом местного самоуправления в случае реконструкции объекта, когда в связи с образованием нового дома старый снимается с кадастрового учета и прекращается право собственности; когда право физического лица прекращается на основании сделки, заключенной с органом государственной власти или органом местного самоуправления);
- нотариусом при государственной регистрации права на объект недвижимости, возникшего на основании нотариально удостоверенной сделки или иного совершенного нотариусом нотариального действия (пункт 5 части 3 статьи 15 Закона о регистрации);
- сторонами договора купли-продажи объекта недвижимости с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав в соответствии со статьей 18 Закона о регистрации (т.е. когда документы представляются банком, иной кредитной организацией).
- сторонами договора об отчуждении объекта недвижимости, если электронные документы подписаны УКЭП, квалифицированный сертификат ключа проверки которой выдан ФГБУ «ФПК Росреестра».