

## ЗАЩИТА СДЕЛОК С НЕДВИЖИМОСТЬЮ, СОВЕРШЕННЫХ В ЭЛЕКТРОННОМ ВИДЕ

Чтобы уберечь свою недвижимость от мошеннических действий, в том числе и с использованием электронной подписи, Росреестр рекомендует собственникам недвижимого имущества подать заявление о проведении сделок с его недвижимостью в электронной форме с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (далее – УКЭП).



Право собственника внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) отметку о возможности представления в Росреестр заявления о переходе или прекращении права на принадлежащую ему недвижимость, подписанного электронной подписью, установлено в статье 36.2 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ).

Для осуществления сделки в электронной форме собственник недвижимости (его законный представитель или представитель по доверенности) должен обратиться с заявлением о возможности регистрации на основании документов в электронном виде и подписанных квалифицированной электронной подписью. Заявление можно подавать как в отношении одного объекта недвижимости, принадлежащему гражданину, так и всех имеющихся.

Заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, направляется заявителем в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления (заказным письмом с уведомлением и с описью вложения). Если с заявлением обращается представитель собственника, то к заявлению должен прилагаться документ, подтверждающий права такого представителя (нотариально удостоверенная доверенность).

Для подачи заявления можно обратиться в любое отделение МФЦ или подразделение Росреестра без привязки к месту нахождения объекта недвижимости.

В течение пяти рабочих дней с момента получения от физического лица-собственника такого заявления Росреестр вносит информацию об этом в ЕГРН.

При отсутствии такого заявления от собственника, и, соответственно, записи в ЕГРН о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, государственная регистрация перехода прав, прекращения прав на основании электронного пакета документов будет невозможна. Регистрирующим органом будет принято решение о возврате без рассмотрения заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на соответствующий объект

недвижимости, принадлежащий физическому лицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных УКЭП.

Однако существует ряд случаев, когда отсутствие записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, не будет препятствовать государственной регистрации прав. Данные случаи указаны в части 6 статьи 36.2 Закона №218-ФЗ, когда заявление и документы поданы:

1) органом государственной власти или органом местного самоуправления в случаях, предусмотренных статьей 19 Закона №218-ФЗ;

2) нотариусом в случаях, предусмотренных пунктом 5 части 3 статьи 15 Закона №218-ФЗ;

3) сторонами договора купли-продажи объекта недвижимости с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации с органом регистрации прав в соответствии со статьей 18 Закона №218-ФЗ;

4) сторонами договора об отчуждении объекта недвижимости, если соответствующее заявление и прилагаемые к нему документы в форме электронных документов и (или) электронных образов документов подписаны УКЭП, квалифицированный сертификат ключа проверки которой выдан федеральным государственным бюджетным учреждением, указанным в части 4 статьи 3 Закона №218-ФЗ.

Таким образом, закон защищает граждан от мошеннических действий с их недвижимостью, совершаемых при помощи электронной подписи. Он направлен на исключение случаев, когда мошенники завладевают чужими квартирами путем подачи документов на государственную регистрацию прав с незаконным использованием электронной подписи собственника, полученной в удостоверяющем центре, в том числе по поддельным документам.