

Дополнительная защита для сделок с недвижимостью в электронном виде

13 августа 2019 года вступил в силу Федеральный закон от 02.08.2019 № 286-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "О государственной регистрации недвижимости", который направлен на защиту интересов граждан в случае недобросовестных действий по отчуждению принадлежащего им на праве собственности недвижимого имущества с использованием незаконно полученного ключа электронной подписи.

Новым законом предусмотрено, что осуществление государственной регистрации перехода права собственности на недвижимость физического лица на основании заявления, поданного в электронной форме, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП) будет возможно только в том случае, если собственник заранее уведомит Росреестр о возможности такой формы подачи документов и в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена запись о возможности представления заявления на государственную регистрацию права, заверенного УКЭП гражданина.

Указанные записи будут вноситься в ЕГРН на основании заявления гражданина, представленного в бумажной форме путем его личного обращения в МФЦ, либо на основании заявления, отправленного в Росреестр посредством почтового отправления, в котором подлинность подписи заявителя должна быть нотариально засвидетельствована. При отсутствии такого заявления от собственника недвижимости государственная регистрация перехода или прекращения его права собственности на основании электронного пакета документов будет невозможна.

К примеру, если гражданин допускает проведение сделок со всей принадлежащей ему недвижимостью или с определенными объектами недвижимости в электронной форме с использованием УКЭП, то он об этом предварительно должен уведомить Росреестр путем представления заявления в бумажной форме. При отсутствии такого заявления от собственника государственная регистрация перехода прав на основании электронного пакета документов будет невозможна. В случае поступления таких заявлений и документов, подписанных

электронной подписью, Росреестр вернет их без рассмотрения и обязательно уведомит об этом собственника объекта недвижимости.

Обращаем внимание, что законом предусмотрен ряд случаев, когда для проведения сделок с недвижимостью в электронной форме не будет требоваться специальная отметка в ЕГРН, сделанная на основании заявления собственника недвижимости. Внесение отметки в ЕГРН не потребует при проведении сделок с участием нотариусов и органов власти, которые взаимодействуют с Росреестром в электронном виде, в случаях если документы подписаны УКЭП, сертификат ключа проверки которой выдан удостоверяющим центром Федеральной кадастровой палаты Росреестра, а также в случаях представления заявлений и документов сторонами договоров купли-продажи с использованием информационных технологий взаимодействия кредитных организаций с органом регистрации прав.

Таким образом, вступивший в силу в августе 2019 года Закон № 286-ФЗ призван защитить физических лиц от мошеннических действий с принадлежащей им недвижимостью, совершаемых при помощи электронной подписи, и 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.

Отметим, что количество поступивших в Управление Росреестра по Омской области электронных заявлений на государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в 1 полугодии 2019 года значительно возросло и составило 33724 заявления. К сравнению: за аналогичный период 2018 года в Управление поступило 19711 электронных заявлений.

Юлия Швецова,
заместитель начальника отдела
государственной регистрации недвижимости
Управления Росреестра
по Омской области,
государственный регистратор