

**Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о возможности представления заявления о государственной регистрации права и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов, подписанных электронно-цифровой подписью**

Одним из вариантов защиты прав граждан в сфере оборота недвижимости, где риски наиболее реальны и серьезны, является возможность внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) так называемых отметок – дополнительной публичной информации об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на него. В свое время статья 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации определила такую возможность, и в ЕГРН появились записи о возражении в отношении зарегистрированного права на объект, инициатором которого стал предшествующий правообладатель, и о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на недвижимость.

Кроме указанных отметок законодателем предусмотрены дополнительные гарантии по защите имущественных прав лиц, указанных в ЕГРН в качестве правообладателей, и обеспечению достоверности юридически значимых сведений. К ним относится отметка, которая выполняет определенную ограничительную функцию и призвана стать защитой от действий недобросовестных доверенных лиц, препятствием для внесения в ЕГРН записей по поддельным документам. В соответствии с установленными статьей 36 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) правилами в ЕГРН вносятся записи, препятствующие регистрации любых сделок с объектами недвижимости без личного участия их правообладателя. Так, указанное лицо или его законный представитель может обратиться в орган регистрации прав с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения такого объекта без его личного участия.

В срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав заявления в ЕГРН вносится соответствующая запись. Согласно пункту 4 статьи 25 Закона о регистрации наличие в ЕГРН такой записи будет являться основанием для возврата без рассмотрения заявления и иных документов, представленных на государственную регистрацию прав лицом, не являющимся правообладателем.

Кроме того, основанием для возврата без рассмотрения заявления о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на соответствующий объект недвижимости и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, будет являться отсутствие в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании таких документов, правила внесения которой предусмотрены статьей 36.2 Закона о регистрации (введена Федеральным законом от 02.08.2019 № 286-ФЗ).

Следует обратить особое внимание на нормы указанной статьи, закрепляющие принцип необходимости специального согласия правообладателя на электронный способ представления заявления об отчуждении объекта недвижимости, что является логическим дополнением к мерам защиты, зафиксированным в статье 36 Закона о регистрации. Внесение в ЕГРН записи о самой возможности совершения регистрационных действий на основании документов, подписанных электронной подписью, стало возможным относительно недавно и обусловлено необходимостью защиты данных ЕГРН от мошеннических действий с использованием незаконно полученной электронной подписи собственника недвижимости. Ведь зачастую гражданам как непрофессиональным участникам сделок с недвижимостью в дистанционном режиме, интерес к которым возрастает, бывает сложно осуществлять контроль за достоверностью электронной подписи. Именно необходимость согласия позволит защитить интересы широкого круга граждан, не имеющих возможности оперативно отслеживать манипуляции с недвижимостью.

Запись о возможности так называемой электронной регистрации вносится в ЕГРН только на основании заявления физического лица - собственника недвижимости (его законного представителя или представителя по нотариально удостоверенной доверенности), которое представляется в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления, при этом подпись заявителя должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке (часть 3 статьи 36.2 Закона о регистрации). Заявление может быть представлено как в отношении сразу всех объектов недвижимости, так и в отношении любого из них.

Запись, содержащаяся в ЕГРН, о возможности электронной регистрации погашается только на основании заявления собственника об отзыве ранее представленного заявления или вступившего в законную силу судебного акта (часть 7 статьи 36.2 Закона о регистрации).

Отметим, что из общих правил об указанной записи Закон о регистрации предусматривает ряд исключений, предусмотренных частью 6 статьи 36.2 Закона о регистрации. К примеру, наличие записи не потребуется, если заявление о государственной регистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физическому лицу,

и прилагаемых к нему электронных документов представляется в интересах указанного лица органами государственной власти, местного самоуправления в предусмотренных законом случаях или нотариусом, который выступает гарантом достоверности передаваемых сведений. А также, если заявление представляется в электронной форме сторонами договора купли-продажи недвижимости с использованием информационных технологий взаимодействия кредитной организации и органом регистрации прав (исключение введено в целях оптимизации процесса совершения ипотечных сделок).

Для противодействия мошенничеству при подаче заявления об отчуждении недвижимости в электронной форме важен вопрос информирования граждан о поступивших документах. Часть 5 статьи 36.2 Закона о регистрации предусматривает обязанность органа регистрации прав в день поступления заявления уведомить об этом собственника недвижимости. Это правило действует независимо от наличия отметки, защищая в том числе граждан, изъявивших свое согласие на электронную подачу документов. В случае возврата документов из-за отсутствия в ЕГРН записи о возможности электронной регистрации орган регистрации прав обязан сообщить об этом владельцу в течение пяти рабочих дней (часть 4 статьи 36.2 Закона о регистрации). Указанные правила позволят правообладателю (в первую очередь это актуально для собственников жилья) в случае попытки незаконных действий с электронными документами максимально быстро отреагировать и принять меры по их пресечению.

Подводя итог, следует отметить, что Управление Росреестра по Владимирской области неоднократно информировало граждан о возможности реализации права, предусмотренного статьями 36, 36.2 Закона о регистрации. В настоящее время заявления о невозможности проведения сделок с недвижимостью без личного участия правообладателя и о возможности их проведения с использованием усиленной квалифицированной электронной подписью пользуются популярностью.

*Материал подготовлен главным специалистом – экспертом  
отдела регистрации объектов недвижимости крупных правообладателей и  
регистрации арестов Управления Росреестра по Владимирской области  
Лолитой Николаевной Пузановой*

---

#### **Контакты для СМИ**

Управление Росреестра по Владимирской области  
г. Владимир, ул. Офицерская, д. 33-а  
Отдел организации, мониторинга и контроля  
(4922) 45-08-29  
(4922) 45-08-26