

Для регистрации перехода права собственности на недвижимость физлиц на основании электронного заявления теперь требуется специальная отметка в ЕГРН. 13 августа вступили в силу поправки, внесенные в Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон № 218-ФЗ) Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 286-ФЗ. Так, теперь возможность представления заявления о госрегистрации перехода, прекращения права собственности на принадлежащий физлицу объект недвижимости и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов или электронных образов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, должна быть отражена в реестре прав на недвижимость. Правила внесения в ЕГРН соответствующей записи конкретизированы в отдельной статье Закона № 218-ФЗ. В ней, в частности:

- установлен срок для отражения в ЕГРН записи о внесении собственником недвижимости (его представителем) заявления о возможности подачи электронных заявлений и документов для отчуждения объекта недвижимости – не более пяти рабочих дней с момента поступления заявления;
- закреплена возможность подачи указанного заявления как в отношении всех объектов недвижимости, право собственности на которые зарегистрировано в ЕГРН за физическим лицом, так и в отношении любого из них;
- определены способы подачи заявления о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью, – на бумажном носителе при личном обращении в регистрирующий орган, почтовым отправлением, соответствующим установленным требованиям;
- прописаны правила погашения содержащейся в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании электронных документов (для этого достаточно отзыва собственником ранее поданного заявления или вступившего в законную силу судебного акта);
- установлена необходимость возврата без рассмотрения заявления о госрегистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости на основании электронных документов при отсутствии в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании таких документов (за исключением случаев подачи заявления органами госвласти и органами местного самоуправления, нотариусом и сторонами договора об отчуждении недвижимости).

Как отмечает заместитель начальника ведения ЕГРН, повышения качества данных ЕГРН Управления Росреестра по Республике Адыгея Багнычева И.В., 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. Еще одна норма закона, которая обязывает орган регистрации прав в день поступления заявления о госрегистрации перехода, прекращения права собственности на объект недвижимости, принадлежащий физлицу, и прилагаемых к нему документов в форме электронных документов или электронных образов уведомлять собственника об указанном заявлении, начнет действовать с 1 ноября текущего года.