

Как защитить свои права при оформлении сделок с недвижимостью в электронном виде

13 августа 2019 года вступил в силу закон, направленный на обеспечение защиты прав граждан при оформлении сделок с недвижимостью с применением усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП).

Согласно ст. 36.2 Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Закон №218-ФЗ) гражданам для проведения в электронном виде сделок об отчуждении принадлежащей им на праве собственности недвижимости с использованием УКЭП необходимо представить лично либо направить посредством почтовой связи в Росреестр заявление о возможности проведения таких действий. Заявление должно быть оформлено на бумаге с личной подписью собственника объекта недвижимости.

Заявление о возможности регистрации перехода или прекращения права на основании документов, подписанных УКЭП, собственник может подать одновременно в отношении всех его объектов недвижимости или любого из них (на каждый из объектов недвижимости заполняется отдельное заявление).

При поступлении в Росреестр заявления от гражданина о возможности регистрации на основании документов, подписанных его УКЭП, в ЕГРН вносится соответствующая запись. Отсутствие в ЕГРН такой записи повлечет возврат без рассмотрения представленного в электронном виде заявления о государственной регистрации перехода или прекращения права собственности на соответствующий объект недвижимости, за исключением случаев, предусмотренных законом.

В частности, внесение отметки в ЕГРН не требуется, если электронная подпись выдана Федеральной кадастровой палатой Росреестра, при совершении сделок в нотариальной форме и представлении документов на регистрацию нотариусами, а также представлении документов на регистрацию органами власти либо местного самоуправления. Не требуется также специального заявления от собственника, если сторонами договора купли-продажи недвижимости при подаче электронного пакета документов используются информационные технологии взаимодействия кредитных организаций с Росреестром.