

**Как обезопасить свое имущество от мошенников посредством внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя.**

**Какую отметку необходимо внести в Единый государственный реестр недвижимости для предоставления документов в электронном виде**

Если Вы опасаетесь за принадлежащие Вам на праве собственности объекты недвижимости, вы можете обратиться в офис Многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ) с заявлением о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие Вам объекты недвижимости без Вашего личного участия или участия Вашего законного представителя. В этом случае в Единый государственный реестр недвижимости (далее ЕГРН) вносится запись о таком заявлении (ст. 36 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости»).

Заявление также может быть подано посредством почтового отправления. В случае представления заявления посредством почтового отправления подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке. Наличие в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации является основанием для возврата без рассмотрения заявления, представленного иным лицом (не являющимся собственником объекта недвижимости или его законным представителем) на государственную регистрацию перехода, ограничения (обременения), прекращения права на соответствующий объект недвижимости.

Запись в ЕГРН о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) не препятствует осуществлению государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости, если основанием для государственной регистрации права является вступившее в законную силу решение суда, а также требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом «Об исполнительном производстве», а также иных случаях, установленных федеральными законами.

Запись в ЕГРН о невозможности государственной регистрации без личного участия собственника объекта недвижимости (его законного представителя) погашается на основании:

- заявления собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности государственной регистрации;
- вступившего в законную силу судебного акта;
- решения государственного регистратора прав (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с осуществляемой при личном участии собственника государственной регистрацией перехода, прекращения права собственности указанного собственника.

Право собственности и другие вещные права на недвижимость, а также ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН). Документы могут быть представлены на регистрацию на бумажном носителе или в электронной форме (п. 1 ст. 131 ГК РФ; ч. 4 ст. 1, ч. 1, 11 ст. 18 Закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ).

Чтобы подать документы на регистрацию в электронной форме, необходимо подать в Росреестр заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью (УКЭП)

Заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, должно быть представлено в Росреестр правообладателем отчуждаемого объекта недвижимости в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения через МФЦ. Также заявление можно направить по почте, предварительно заверив свою подпись на нем у нотариуса.

Заявление о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, может быть представлено как в отношении одновременно всех объектов недвижимости, право собственности, на которые зарегистрировано в ЕГРН за физическим лицом, так и в отношении любого из них.

Отсутствие в ЕГРН записи о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, является основанием для возврата 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, за исключением случаев, предусмотренных частью 6 ст. 36.2 Закона N 218-ФЗ.

Запись о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП, вносится в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) в срок не более пяти рабочих дней с момента поступления заявления (ч. 1, 3 ст. 36.2 Закона N 218-ФЗ).

Если сертификат ключа проверки электронной подписи выдан Удостоверяющим центром ФГБУ "ФКП Росреестра", представлять в Росреестр указанное заявление не требуется (п. 4 ч. 6 ст. 36.2 Закона N 218-ФЗ).