

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует  
о внесении записи о невозможности государственной регистрации права  
без личного участия правообладателя как об одном из вариантов защиты  
прав граждан в сфере оборота недвижимости**

На сегодняшний день Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) является основным официальным источником, содержащим информацию относительно объектов недвижимого имущества, прошедших кадастровый учет и регистрацию прав.

Учитывая, что недвижимое имущество является предметом большого количества гражданско-правовых сделок, достоверность и качество содержащейся о нем информации в ЕГРН сопряжено с понятием добросовестности. И здесь особое значение приобретает один из вариантов защиты прав граждан – собственников объектов недвижимости, а именно – предоставленная законодателем возможность внесения в ЕГРН так называемых отметок – дополнительной публичной информации об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на него.

К ним относится особая 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» (Закон) 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. Кроме того, часть 1 указанной статьи предусматривает возможность подачи заявления представителем правообладателя, действующего на основании нотариально удостоверенной доверенности, что обеспечивает доступность соответствующего механизма для большего круга лиц.

Информация о наличии в ЕГРН таких записей отображается в выписке из ЕГРН, которую в рамках проверки статуса объекта можно получить, воспользовавшись услугой по предоставлению сведений, в том числе по экстерриториальному принципу.

Обращаясь к статье 36 Закона, следует обратить внимание на следующие моменты.

Не во всех случаях запись в ЕГРН о заявлении о невозможности регистрации будет препятствовать проведению регистрационных действий. Так, например, она не остановит государственную регистрацию перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости, если основанием для ее проведения является вступившее в законную силу решение суда или требование судебного пристава-исполнителя в предусмотренных законом случаях (часть 3 статьи 36 Закона).

Заявление о невозможности регистрации в определенной законодательством форме представляется следующими способами:

1) лично правообладателем в любой из многофункциональных центров предоставления государственных и муниципальных услуг на территории Российской Федерации;

2) в форме электронных документов, электронных образов документов, заверенных усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя, если иное не установлено федеральным законом, с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», включая единый портал государственных и муниципальных услуг, официального сайта, в том числе посредством использования личного кабинета без подписания документа усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

При наличии подтвержденной учетной записи на Госуслугах собственник представляет заявление о невозможности регистрации права без его личного участия, предварительно заверив его квалифицированной электронной подписью с помощью приложения "Госключ".

В срок не более пяти рабочих дней со дня приема органом регистрации прав заявления в ЕГРН вносится соответствующая запись.

Частью 2 статьи 36 Закона закреплены следующие основания ее погашения. К ним относятся решение государственного регистратора прав (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с осуществляемой государственной регистрацией перехода, прекращения права собственности при личном участии указанного собственника (его законного представителя); заявление собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности регистрации; вступивший в законную силу судебный акт.

В пункт 1 части 2 указанной статьи включено также положение о том, что запись погашается на основании решения государственного регистратора прав и при осуществлении государственной регистрации прав в порядке наследования.

Согласно пункту 4 статьи 25 Закона 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. Нормы указанной статьи закрепляют 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.

Внесение в ЕГРН записи о самой возможности совершения регистрационных действий на основании документов, подписанных электронной подписью, 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.

«Подводя итог, следует отметить, что Управление Росреестра по Владимирской области неоднократно информировало граждан о возможности реализации права, предусмотренного статьей 36 Закона. В настоящее время представление заявления о невозможности регистрации без личного участия правообладателя является одной из наиболее востребованных услуг Росреестра», - подчеркивает заместитель руководителя Управления Александр Киреев.

*Материал подготовлен Управлением Росреестра  
по Владимирской области*

---

### **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