**Росреестр против мошенников**

**Актуальные проблемы регистрации недвижимости**

Существенные изменения в порядке государственной регистрации недвижимости в электронном виде стали ответом на участившиеся попытки мошенничества в этой сфере.

Ради справедливости надо пояснить, что ключевой элемент электронной регистрации - усиленная квалифицированная электронная подпись (УКЭП) – сама по себе вполне надежна.

По аналогии, если человека ограбили возле банкомата, это не значит, что банкомат плохо работает.

Так и махинации с УКЭП. Подделывают не подпись как таковую, а подтверждающие документы и т. д., причем методами вульгарной уголовщины.

Поэтому 13 августа 2019 г. вступил в силу Федеральный закон от 02.08.2019 №286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Он установил необходимость представления гражданином заявления о внесении в единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) специальной отметки о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП. Работает данный инструмент защиты, когда гражданин при отчуждении принадлежащего ему имущества намеревается подавать на госрегистрацию в электронном виде заявление и документы, подписанные УКЭП.

Такое заявление подается собственником в форме документа на бумажном носителе при личном обращении в орган регистрации прав или направляется по почте. Оно может быть подано как в отношении одновременно всех объектов недвижимости, принадлежащих гражданину, так и в отношении любого из них.

Если в ЕГРН не внесена отметка (запись) о таком заявлении, следует возврат без рассмотрения поступившего заявления и прилагаемых к нему документов на принадлежащий гражданину объект недвижимости, представленных в форме электронных документов, подписанных УКЭП.

Далее, с первого ноября 2019 года начала действовать норма вступившего в силу 13 августа 2019 года Федерального закона от 02.08.2019 №286-ФЗ, который дополнил Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» статьей 36.2. Она обеспечивает защиту недвижимого имущества граждан от посягательств мошенников, совершаемых с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП).

Суть в том, что если в отношении принадлежащих гражданину объектов недвижимости подаются заявления и документы в электронной форме, подписанные УКЭП, орган регистрации прав обязан уведомить об этом гражданина.

Уведомления направляются либо на адрес электронной почты, либо по телефону (контакты правообладателя недвижимости содержатся в ЕГРН). Эта норма действует независимо от наличия отметки в ЕГРН о возможности регистрации на основании документов, подписанных УКЭП.

Набирает популярность и такая старая добрая мера защиты как заявление о личном участии.

Напомним, заявление о невозможности государственной регистрации перехода права, ограничения (обременения) на принадлежащие вам объекты недвижимости без вашего личного участия (или вашего законного представителя) подается собственником лично по каждому объекту недвижимого имущества, в отношении которого надо внести данную запись.

Наличие в ЕГРН подобной записи служит основанием для возврата без рассмотрения документов, которые подаются не только третьими лицами по нотариально удостоверенной доверенности, но и нотариусами.

Право внести такую запись актуально для всех граждан, но особенно для людей, которых можно отнести к незащищенным слоям населения (одинокие престарелые граждане и пенсионеры; инвалиды и участники войны; инвалиды I и II группы; дети-сироты, выпускники детских домов и школ-интернатов и другие).

Так вот, в нашей области за девять месяцев 2019 года число таких заявлений по сравнению с соответствующим периодом 2018 года выросло с 393 до 2339 - почти в шесть раз.

**По материалам Управления Росреестра по Ивановской области.**