**Электронные сделки с недвижимостью получили дополнительную защиту**

Ни для кого не секрет, что в современном мире все больше товаров и услуг приобретается в интернете. Популярность электронных сервисов неуклонно растёт. Государственные услуги, оказываемые населению органами власти, не исключение, ведь электронные услуги - это не только удобно и быстро, но еще и менее затратно, поскольку размер государственной пошлины в этом случае уменьшается на 30%.

В полное мере сказанное относится к электронным услугам Росреестра по государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на недвижимое имущество.

Для того, чтобы воспользоваться этими электронными сервисами, до недавнего времени было достаточно только оформить электронную цифровую подпись для возможности подписания представляемых документов и заявления.

Однако развитие электронных услуг породило и новый способ мошенничества на рынке недвижимости – для электронных сделок с недвижимостью стали использоваться поддельные электронно-цифровые подписи.

После первых зафиксированных мошеннических сделок с поддельными электронно-цифровыми подписями был принят Федеральный закон от 02.08.2019 № 286-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости».

Данный законодательный акт ввел норму, согласно которой осуществление государственной регистрации перехода права, прекращения права собственности на недвижимость, принадлежащую гражданам, на основании заявления и документов в электронном виде, возможно только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) сведений о возможности предоставления документов таким способом. Внесение указанных сведений осуществляется Росреестром на основании заявления собственника.

Иными словами, согласно новой норме, электронная сделка будет оформлена в Росреестре только в том случае, если гражданин-собственник недвижимости в своё время лично подал заявление о том, что разрешает такой способ сделки со своей недвижимостью.

Такое заявление может быть представлено как через МФЦ, так и посредством почтового отправления (в таком случае подпись на заявлении должна быть засвидетельствована нотариусом).

Заявление может быть подано как в отношении одного конкретного объекта недвижимости, так и в отношении всех принадлежащих гражданину на праве собственности объектов недвижимого имущества.

В ЕГРН соответствующая запись должна появиться в срок не более пяти рабочих дней с момента подачи гражданином заявления.

Если в Росреестр через электронный сервис поступят документы на регистрацию перехода права собственности, а в ЕГРН не будет отметки о возможности проведения сделок с использованием электронно-цифровой подписи, регистратор вернет документы без рассмотрения.

Обратите внимание, в законе перечислены 3 случая, когда предоставление заявления о возможности подачи документов в электронном виде не требуется. Без специальной отметки в ЕГРН электронные сделки будут зарегистрированы Росреестром, если:

* документы удостоверены нотариусом;
* подписаны электронно-цифровой подписью, выданной Удостоверяющим центром Кадастровой палаты;
* представлены на регистрацию банком по каналам межведомственного электронного взаимодействия.

Этим же законом с 1 ноября 2019 года введен обязательный порядок уведомления правообладателей - физических лиц в случае предоставления заявления о государственной регистрации перехода права, прекращения права в электронной форме на принадлежащие им объекты недвижимого имущества.

Это значит, что в тот же день, когда через электронный сервис в Росреестр поступят соответствующие документы, он уведомит об этом собственника. Это является еще одной гарантией от возможных мошеннических действий в отношении Вашей недвижимости.