****

**ПРЕСС-РЕЛИЗ**

**Управление Росреестра по Владимирской области информирует:**

**«Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записи о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя»**

В условиях ускорения гражданского оборота перед законодателем встают новые задачи, направленные на обеспечение стабильности и полноценной защиты прав его участников. В отличие от юридических лиц, обладающих целых штатом профессионалов, граждане как более слабая и зависимая сторона в гражданско-правовых отношениях нуждаются в предоставлении дополнительных преимуществ и защиты со стороны законодателя.

Одним из вариантов защиты прав граждан в сфере оборота недвижимости, где риски наиболее реальны и серьезны, является возможность внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) так называемых отметок – дополнительной публичной информации об объекте недвижимости и зарегистрированных правах на него. В свое время статья 8.1 Гражданского кодекса Российской Федерации определила такую возможность, и в ЕГРН появились записи о возражении в отношении зарегистрированного права на объект, инициатором которого стал предшествующий правообладатель, и о наличии судебного спора в отношении зарегистрированного права на недвижимость.

Помимо указанных отметок законодателем предусмотрены дополнительные гарантии по защите имущественных прав лиц, указанных в ЕГРН в качестве правообладателей, и обеспечению достоверности юридически значимых сведений. К ним относится отметка, которая выполняет определенную ограничительную функцию и призвана стать защитой от действий недобросовестных доверенных лиц и 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» (далее – 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*.* Осуществление государственной регистрации по заявлению иного лица возможно только при наличии определенных оснований – вступившего в законную силу решения суда, а также требования 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 пунктов приема и выдачи документов на государственную регистрацию прав, ограничений и сделок с недвижимым имуществом 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, в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования в сфере государственной регистрации прав;

3) посредством почтового отправления (подлинность подписи заявителя на заявлении должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке).

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 основания ее погашения. К ним относятся решение государственного регистратора прав (без заявления собственника, его законного представителя) одновременно с осуществляемой при личном участии собственника государственной регистрацией, заявление собственника (его законного представителя) об отзыве ранее представленного заявления о невозможности регистрации, а также вступивший в законную силу судебный акт.

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. Следует обратить особое внимание на нормы указанной статьи, закрепляющие 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, стало возможным относительно недавно и 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.

Указанная запись вносится в ЕГРН только на основании заявления физического лица - собственника недвижимости (его законного представителя или представителя по нотариально удостоверенной доверенности), которое представляется в орган регистрации прав в форме документа на бумажном носителе посредством личного обращения или почтового отправления, при этом подпись заявителя должна быть засвидетельствована в нотариальном порядке (часть 3 статьи 36.2 Закона).

Подводя итог, следует отметить, что Управление Росреестра по Владимирской области неоднократно информировало граждан о возможности реализации права, предусмотренного статьей 36 Закона. И в настоящее время заявление о невозможности регистрации без личного участия правообладателя пользуется популярностью.

Информация о наличии в ЕГРН записей, внесенных на основании такого заявления, отображается в выписке из ЕГРН, которую (в рамках проверки статуса объекта) можно получить, воспользовавшись услугой по предоставлению сведений, в том числе по экстерриториальному принципу.

Главный специалист-эксперт отдела регистрации объектов недвижимости

крупных правообладателей и регистрации арестов

Пузанова Л.Н.