** Пресс-релиз**

**17.02.2023**

**Электронные сделки с недвижимостью:**

**что важно знать для защиты своих прав**

Электронные сервисы и услуги в сфере недвижимости за последние три года сделали значительный рывок в своем развитии. Реализуемые Росреестром совместно с Минцифры России мероприятия в рамках национальной программы «Цифровая экономика» позволили вывести ключевые массовые услуги ведомства на Единый портал государственных и муниципальных услуг (ЕПГУ). Сегодня в полном объеме услуги Росреестра по регистрации прав и кадастровому учету, предоставлению сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) доступны на портале госуслуг.

По итогам 2022 года доля электронных заявлений о совершении учетно-регистрационных действий выросла по сравнению с 2021 годом на 8 % и составляет 46 % от общего количества поступивших заявлений. Всего в 2022 году поступило 858 710 заявлений об осуществлении учтено-регистрационных действий.

В целях создания прочного щита от криминала и мошенников в сфере оборота недвижимости, повышения безопасности персональных данных правообладателей, обеспечения безопасности электронных сделок с недвижимостью Росреестром реализовано беспрецедентное количество законодательных инициатив.

В частности, с 2019 года Федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» позволяет собственнику внести в ЕГРН отметку о возможности совершения регистрации перехода права или уступки права требования в электронном виде. Иными словами - без разрешения правообладателя зарегистрировать переход права собственности либо уступки права требования на основании электронных документов (например, на основании электронного договора купли-продажи) невозможно.

Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи можно подать как в отношении всех принадлежащих собственнику объектов недвижимости, так и одного из них. Об этом будет внесена соответствующая запись в ЕГРН. Если ее не будет, документы, поступившие в Росреестр, останутся без рассмотрения.

Исключением являются случаи, когда документы на регистрацию в электронном виде направляет орган государственной власти, орган местного самоуправления, с которыми налажено межведомственное взаимодействие.

*«Важно отметить, что наличие отметки о возможности проведения регистрационных действий потребуется в случае представления заявления и документов в электронном виде нотариусом в тех ситуациях, когда нотариально удостоверенная сделка будет подписана представителем правообладателя по доверенности. Личное участие правообладателя при совершении сделки у нотариуса позволяет осуществить государственную регистрацию перехода права по заявлению и документам представленным нотариусом в электронном виде в отсутствие обозначенной отметки в реестре»,* – говорит **Татьяна Титова**, заместитель руководителя Управления Росреестра по Самарской области.

Также исключение составляют случаи, когда документы в Росреестр направляет кредитная организация. К примеру, в настоящее время так происходит в рамках проекта «Электронная ипотека за один день». Покупатель оформляет в банке ипотечный кредит, подписывает договор с помощью усиленной квалифицированной электронной подписи, и кредитная организация в электронном виде направляет документы на регистрацию. В этих случаях отсутствие отметки собственника о возможности регистрации в электронном виде не станет препятствием для оформления сделки.

Благодаря постоянному рабочему взаимодействию с банковским сообществом в декабре 2022 года 97% объема поступивших ипотечных сделок было представлено в электронном виде. Отработаны они были специалистами Управление Росреестра по Самарской области в течение суток.

Важным фактором безопасности при совершении сделок с недвижимостью, в том числе электронных, является гарантия расчетов между сторонами сделки. Сегодня избежать негативных последствий заключения договора с недобросовестной стороной и обеспечить безопасность при расчете между сторонами договора помогают электронные сервисы кредитных организаций. Воспользовавшись таким сервисом, продавец не сможет забрать себе деньги и уклониться от регистрации перехода права, а покупатель будет лишен возможности не выплатить стоимость объекта.

*«Удобным способом безналичного взаиморасчёта за объект недвижимости между покупателем и продавцом может стать сервис безопасных расчетов от СберБанка – это сервис, который можно использовать без дополнительного посещения офиса банка. За 11 месяцев 2022 года в Самарской области проведено почти 10 тыс. таких сделок с недвижимостью на сумму более 30 млрд руб. Из них около 2 тыс. сделок на сумму более 6 млрд. руб. проведено без использования заёмных средств»*, – прокомментировала **Лилия Читнёва**, заместитель управляющего Самарским отделением Сбербанка.

Важный момент – наличие у Росреестра актуального адреса электронной почты правообладателя объекта недвижимости. Используемая Росреестром информационная система уведомляет собственников по электронной почте в случае поступления на регистрацию электронных документов в отношении их объектов недвижимости. Если вдруг правообладатель получит такое сообщение и окажется, что ни он, ни его представители никаких документов не подавали, он сможет оперативно уведомить об этом Росреестр и сделка не состоится.

Внести в ЕГРН актуальный адрес своей электронной почты можно обратившись в МФЦ с соответствующим заявлением. Это позволит ведомству оперативно направлять собственникам важные уведомления и предотвратит возможные случаи мошенничества.

Чтобы уберечь свои права на недвижимость, граждане имеют право внести в ЕГРН отметку о невозможности проведения сделок с их недвижимостью без личного участия. После получения такого заявления в ЕГРН вносится специальная запись. Эта запись – основание для возврата без рассмотрения заявления с просьбой зарегистрировать недвижимость на другого человека, даже если у него на руках имеется нотариально заверенная доверенность.

Такое заявление можно подать в электронном виде в [личном кабинете Росреестра](https://lk.rosreestr.ru/). Обратиться с заявлением также можно лично в офисы МФЦ на всей территории России. И если объект недвижимости в одном регионе, а гражданин находится в другом, то сейчас это не проблема, так как Росреестр работает экстерриториально. Услуга предоставляется бесплатно. Срок внесения записи в ЕГРН – не более пяти дней.

В завершении три причины, когда покупателю есть смысл задуматься о безопасности сделки:

- если ему предоставлены не оригиналы документов, а их дубликаты или копии (документы могут оказаться поддельными, и настоящие владельцы могут не подозревать, что их собственность продается);

- если покупателя торопят с подписанием документов или стоимость объекта намного меньше обычной рыночной цены без достаточных для этого оснований;

- если объект продают по доверенности. В этом случае покупателю важно проверить, действительно ли такая доверенность выдавалась. Сделать это возможно через специальный сервис на сайте Федеральной нотариальной палаты ([https://www.reestr-dover.ru](https://www.reestr-dover.ru/)).

Управление Росреестра по Самарской области