ОСТОРОЖНО, МОШЕННИКИ!!!

В Российской Федерации появился новый вид мошенничества с недвижимостью – совершение сделок купли-продажи, дарения с помощью электронной подписи.

В соответствии со ст. 18 Федерального закона РФ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемые к нему документы могут быть предоставлены в орган регистрации прав:

- в форме документов на бумажном носителе - посредством личного обращения, посредством почтового отправления;

- в форме электронных документов и (или) электронных образов документов, подписанных усиленной квалифицированной электронной подписью в соответствии с законодательством Российской Федерации, - с использованием сети "Интернет", посредством единого портала государственных и муниципальных услуг (функций), или официального сайта, или иных информационных технологий взаимодействия с органом регистрации прав.

Вместе с тем, законодатель, разрешая совершение регистрационных действий посредством электронной формы, в целях обеспечения безопасности объекта недвижимости и исключения фактов мошеннических действий с таковыми предусмотрел право собственника недвижимого объекта на совершение сделок только в личном присутствии самого собственника.

Однако, в текущем году зарегистрировано уже два случая (г. Москва) мошенничества с недвижимостью с использованием поддельных электронных подписей. Сделки были оформлены через портал Росреестра.

В одном из указанных случаев у собственников не имелось электронной цифровой подписи (далее – ЭЦП), они были изготовлены злоумышленниками путем предоставления подложных документов в соответствующую организацию, занимающуюся оформлением электронных подписей, и использования старых паспортных данных владельца недвижимости. В указанном случае о том, что квартира была «подарена» другому лицу, собственник узнал, получив платежный документ на чужую фамилию. При этом новый владелец собственности, проживавший в ином субъекте РФ, также не знал, что он является собственником квартиры в г. Москве. В другом случае мошенники использовали старые паспортные данные владельца недвижимости. Мошенничество вскрылось, когда мужчина – собственник квартиры решил оформить разрешение на парковку и получил отказ по причине того, что более не является собственником жилья.

Для оформления электронной цифровой подписи (далее – ЭЦП), как правило, кроме заявления, необходимо предоставить документ, удостоверяющий личность, ИНН, номер СНИЛС. Удостоверяющие центры, занимающиеся оказанием услуг по предоставлению ЭЦП, самостоятельно устанавливают регламенты предоставления данной услуги. Личные документы граждан, необходимые для оформления ЭЦП, могут быть получены злоумышленниками путем взлома информационных систем банков, иных кредитных организаций, от ненадежных сотрудников банков, МФЦ и иных организаций, в которые граждане представляют документы, удостоверяющие личность.

Учитывая, что оформление сделок с недвижимостью не запрещено Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «[О государственной регистрации недвижимости](http://base.garant.ru/71129192/d83dadc1d9eb82a4be83885f2efeee52/#block_36)» при регистрации такой сделки у Россреестра не имеется оснований для отказа в регистрации.

В связи с чем, в целях исключения возможности совершения мошеннических действий с недвижимостью посредством электронной регистрации владельцам недвижимого имущества целесообразно подать в Россреестр заявления о том, что сделки с принадлежащим ему имуществом могут производиться только при его личном участии. При подаче такого заявления в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена соответствующая запись и сделки с недвижимостью будут совершаться только в его личном присутствии.

Форма указанного заявления утверждена Приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920. Заявление подается в МФЦ или через личный кабинет на сайте Россреестра.

Правила внесения в Единый государственный реестр недвижимости записей о невозможности государственной регистрации права без личного участия правообладателя предусмотрены ст. 36 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ "[О государственной регистрации недвижимости](http://base.garant.ru/71129192/d83dadc1d9eb82a4be83885f2efeee52/#block_36)" (далее – Закон № 218-ФЗ).

Однако наличие в ЕГРН указанной отметки не препятствует государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права и обременения объекта недвижимости ([ч. 3 ст. 36 Закона № 218-ФЗ](http://base.garant.ru/71129192/d83dadc1d9eb82a4be83885f2efeee52/#p_574)), если основанием для госрегистрации права является:

* вступившее в законную силу решение суда,
* требование судебного пристава-исполнителя в случаях, предусмотренных Федеральным законом от 2 октября 2007 г. № 229-ФЗ "[Об исполнительном производстве](http://base.garant.ru/12156199/)";
* в иных случаях, установленных федеральными законами.