

Изменился порядок использования электронной подписи при продаже недвижимости

Подать в электронном виде документы на регистрацию перехода права собственности без согласия на то собственника стало невозможно.

Сегодня вступил в силу закон, регулирующий порядок применения в сделках с недвижимостью усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП). Новые правила требуют от владельца недвижимости письменного согласия на проведение сделки в электронном виде.

С 13 августа граждане получили возможность внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) запись о том, что они согласны регистрировать переход права собственности на принадлежащую им недвижимость на основании заявления, поданного ими в электронном виде и заверенного их личной ЭП. При отсутствии в ЕГРН такой записи провести сделку дистанционно теперь будет невозможно.

*«Это значит, что гражданин, планирующий провести сделку со своей недвижимостью в электронной форме, должен обратиться в регистрационный орган с письменным заявлением, подтверждая таким образом своё согласие. На основании поступившего заявления в ЕГРН будет внесена специальная отметка. Если же отметки в ЕГРН не будет, а в орган регистрации прав поступит электронное заявление о переходе права, например при продаже объекта недвижимости, то даже в том случае, если заявление будет подписано личной электронной подписью собственника, в переходе права будет отказано. Подобные новшества были внесены с целью защитить граждан от недавно появившегося на рынке недвижимости вида мошенничества: когда с помощью поддельных электронных подписей злоумышленники регистрировали переход права от имени ничего не подозревающих собственников», – говорит **заместитель директора Кадастровой палаты по Пермскому краю Елена Тимшина.***

В то же время новый закон предусматривает ряд исключений. Отметка о намерении владельца недвижимости подать электронное заявление о переходе права собственности не является обязательной при сделках, которые проводятся с участием нотариусов или органов власти, взаимодействующими с Росреестром в электронном виде. Кроме того, такая отметка может отсутствовать, если заявление подписывается электронной подписью, полученной в удостоверяющем центре Федеральной кадастровой палаты (<https://uc.kadastr.ru/>). Действие нового закона не

распространяется и на популярные кредитные проекты, например, на цифровую ипотеку. *«Таким образом сохраняется возможность электронной подачи сведений от кредитных организаций, где не требуется личное участие гражданина. С одной стороны, закон минимизирует риски мошенничества и защищает собственников объектов недвижимости, с другой – учитывает уже существующие механизмы цифровизации рынка»*, – отмечает **замглавы Федеральной кадастровой палаты Павел Чащин**.

Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов, заверенных ЭП, можно подать как в отношении всех своих объектов недвижимости, так и в отношении любого из них в отдельности. Не позднее чем через пять рабочих дней после подачи гражданином заявления регистрационный орган внесёт в ЕГРН соответствующую запись. Аннулирование такой записи тоже предусмотрено законом. Аннулировать она будет либо по заявлению собственника, либо по решению суда.

Как отмечает **замглавы Федеральной кадастровой палаты Павел Чащин**, с 2013 года, чтобы обезопасить имущество, собственники могут подать заявление о внесении в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации перехода или прекращения права собственности на принадлежащие им объекты недвижимости без их личного участия. В таком случае даже при наличии у третьих лиц нотариально заверенной доверенности на совершение вышеуказанных действий, данная запись служит основанием для возврата заявления без рассмотрения. *«Не все граждане знают о подобной возможности, поэтому обратный порядок, то есть согласие на проведение сделок с использованием ЭП, позволит минимизировать риски совершения мошеннических операций с недвижимостью»*, – говорит **Чащин**.

Справочно:

Напомним, Президент РФ Владимир Путин 2 августа 2019 года подписал ФЗ № 286 о внесении изменений в федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости». Автором пакета поправок стал председатель Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников. Внести поправки в действующее законодательство потребовалось в связи с появлением в России нового вида мошенничества с недвижимостью: злоумышленники использовали возможность дистанционной подачи документов для регистрации перехода права собственности на объекты недвижимости с помощью поддельных ЭП, созданных на имена их владельцев.

Согласно действующему законодательству, выдача сертификатов ЭП для получения государственных услуг осуществляется аккредитованными удостоверяющими центрами (УЦ) в соответствии с ФЗ № 63 «Об электронной подписи». Сегодня в России насчитывается около 500 государственных и коммерческих УЦ, аккредитованных Минкомсвязи и создающих сертификаты ЭП.

Федеральная кадастровая палата в связи с появлением случаев мошенничества с использованием ЭП считает необходимым усиление контроля за деятельностью аккредитованных УЦ и повышение их ответственности за создание и выдачу сертификатов ЭП, которые могут быть использованы для получения государственных услуг в электронном виде, в том числе для проведения действий с недвижимостью.

Помимо этого, сейчас разрабатываются предложения по доработке дополнительных механизмов аутентификации заявителей при получении электронных госуслуг. В частности, речь идет о биометрической идентификации граждан по лицу и голосу. Такие инструменты позволят дополнительно защитить граждан от потенциальных рисков мошенничества.

Федеральная кадастровая палата (ФКП) – оператор Федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН).

Кадастровая палата работает в сфере кадастрового учета, регистрации прав собственности и сделок с недвижимостью, оказывает связанные с этим услуги населению и бизнесу в каждом регионе России. С 2009 года находится в ведении Росреестра.

Федеральная кадастровая палата предоставляет сведения из ЕГРН, принимает заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав, вносит сведения о границах субъектов РФ, муниципальных образований и населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия и других объектов в ЕГРН.

В 2019 году Кадастровой палатой запущен проект по реинжинирингу существующих электронных сервисов предоставления госуслуг для физических и юридических лиц. Также, согласно плану трансформации учреждения, на базе ФКП будет создан Аналитический центр для участников рынка недвижимости и бизнес-сообщества.

О Кадастровой палате по Пермскому краю

Кадастровая палата по Пермскому краю является филиалом Федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» (ФГБУ «ФКП Росреестра») и осуществляет следующие функции: 1. принимает документы на государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав в отношении объектов, расположенных в других регионах Российской Федерации (по экстерриториальному принципу); 2. осуществляет выездной приём документов на государственную регистрацию прав и (или) государственный кадастровый учёт, приём запросов на получение сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а также курьерскую доставку готовых документов; 3. оказывает помощь в подготовке договоров купли-продажи, аренды, дарения, мены, соглашений (кроме нотариальных); 4. оказывает консультационные услуги по вопросам кадастрового учёта недвижимости; 5. выдаёт квалифицированные сертификаты электронной подписи. Директор филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Пермскому краю — Цой Елена Львовна.

Контакты для СМИ

Пресс-служба филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Пермскому краю
Тел.: + 7 (342) 235-71-32
press@59.kadastr.ru
www.kadastr.ru