# [В России изменился порядок использования электронной подписи при проведении сделокс недвижимостью](http://kadastr.krasnogvard.ru/index.php/813-v-rossii-izmenilsya-poryadok-ispolzovaniya-elektronnoj-podpisi-pri-provedenii-sdeloks-nedvizhimostyu)

Подать документы на регистрацию перехода права собственности дистанционно, без разрешения собственника, стало невозможно.
С 13 августа дня вступает в силу закон, регулирующий порядок применения усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП) при проведении сделок с недвижимостью. Новые правила устанавливают возможность проведения таких сделок только с письменного согласия владельца недвижимости.
С 13 августа граждане получат возможность в заявительном порядке внести в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) запись о возможности регистрации перехода права собственности на принадлежащую им недвижимость на основании заявления в электронном виде, заверенногоЭП. При отсутствии такой записи в ЕГРН провести сделку дистанционно сталоневозможно.
«Иными словами, если гражданин считает возможным проведение сделок с находящейсяу него в собственности недвижимостью в электронной форме с использованием ЭП, он можетподать в орган регистрации прав соответствующее заявление на бумажном носителе, то есть выразить свое согласие в «традиционной» форме. Тогда в ЕГРН будет внесена специальная отметка. В противном случаедокументы о регистрации перехода права собственности, например, в результате купли-продажи объекта недвижимости, поданные в электронном виде и заверенные ЭП, будут возвращены без рассмотрения», – говорит замглавы Федеральной кадастровой палаты Павел Чащин.
Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов, заверенных ЭП,можно подать как в отношении всех принадлежащих физическому лицу объектов недвижимости, так и в отношении любого из них по отдельности. После подачи гражданиномзаявленияв ЕГРН вносится соответствующая запись в срок, не превышающий пяти рабочих дней.
Как отмечает замглавы Кадастровой палаты, ранее, с 2013 года, чтобы обезопасить имущество, собственники могли подать заявление о внесении в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации перехода или прекращения права собственности на принадлежащие им объектынедвижимости без ихличного участия. В таком случае даже при наличии у третьих лиц нотариально заверенной доверенности на совершение вышеуказанных действий, данная запись служила основанием для возврата заявления на совершение сделки без рассмотрения. «Не все граждане знали о подобной возможности, поэтому обратный порядок, то есть разрешение проведения сделок с использованием ЭП, позволит минимизировать риски совершения мошеннических операций с недвижимостью», – говорит Чащин.
В то же время есть в новом законе и исключения: в случаях, если используемая при оформлении сделок с недвижимостью ЭПвыдана удостоверяющим центром (УЦ) Федеральной кадастровой палатыиесли сделка проводится с участием нотариусов или органов власти, которые взаимодействуют с Росреестромв электронном виде, наличие особой отметкив ЕГРН не является обязательным. Такжедействие нового закона не распространяется на цифровую ипотеку. «Таким образом сохраняется возможность электронной подачи сведений от кредитных организаций, где не требуется личное участие гражданина. С одной стороны, закон минимизируетрискимошенничества и защищает собственников объектов недвижимости, с другой – учитывает уже существующие механизмы цифровизации рынка», – отмечает замглавы Кадастровой палаты.
Один из пунктов закона вступит в силу несколько позже: спустя 90 дней с момента его официального опубликования. Он регламентирует порядок погашения ранее внесенной в ЕГРНзаписи о возможности регистрации права собственности на основании электронных документов. Убрать ее можно будет также в заявительном порядке по желанию собственника илипо решению суда.
Напомним,ФЗ№ 286 о внесении изменений в федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» подписал Президент РФ Владимир Путин 2 августа 2019 года. Закон вступит в силу спустя десять дней с момента его опубликования. 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. Автором пакета поправок стал председатель Комитета Госдумы по государственному строительству и законодательству Павел Крашенинников.
Согласно действующему законодательству, выдача сертификатов ЭП для получениягосударственных услуг осуществляется аккредитованными УЦ в соответствии с ФЗ № 63 «Об электронной подписи». Всего в России насчитывается около 500 государственных и коммерческих аккредитованных УЦ, аккредитованных Минкомсвязи и создающихсертификатыЭП.Федеральная кадастровая палатав связи с появлением случаевмошенничества с использованием ЭП считает также необходимым усиление контроля за деятельностьюаккредитованных УЦи 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 доработкедополнительных механизмоваутентификации заявителей приполученииэлектронных госуслуг. В частности, речь идет о биометрической идентификацииграждан по лицуи голосу. Такиеинструменты позволят дополнительно защитить граждан от потенциальных рисков мошенничества.
Справочно:
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.

Контакты для СМИ
тел.: 8(8772)593046-2243
press@01.kadastr.ru