

В России изменился порядок использования электронной подписи при проведении сделок с недвижимостью

13 августа вступил 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.

Подать документы на регистрацию перехода права собственности дистанционно, без разрешения собственника, стало невозможно.

С 13 августа граждане могут 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, заверенного ЭП (электронная подпись). При отсутствии такой записи в ЕГРН провести сделку дистанционно стало невозможно.

Иными словами, если гражданин считает возможным проведение сделок с находящейся у него в собственности недвижимостью в электронной форме с использованием ЭП, он может подать в орган регистрации прав соответствующее заявление на бумажном носителе, т. е. выразить свое согласие в «традиционной» форме. Тогда в ЕГРН будет внесена специальная отметка. В противном случае документы о регистрации перехода права собственности, например в результате купли-продажи объекта недвижимости, поданные в электронном виде и заверенные ЭП, будут возвращены без рассмотрения.

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 гражданином заявления в ЕГРН вносится соответствующая запись в срок, не превышающий 5 рабочих дней.

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 объекты недвижимости без их личного 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. Однако о подобной возможности знали не все, поэтому обратный порядок (т. е. разрешение проведения сделок с использованием ЭП) позволит минимизировать риски совершения мошеннических операций с недвижимостью.

В новом законе есть и исключения: в случаях, если используемая при оформлении сделок с недвижимостью ЭП выдана удостоверяющим центром (УЦ) Федеральной кадастровой палаты и если сделка проводится с участием нотариусов или органов власти, которые взаимодействуют с Росреестром в электронном виде, наличие особой отметки в ЕГРН не является обязательным. Также действие 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 минимизирует риски мошенничества и защищает собственников объектов недвижимости, с другой – учитывает уже существующие механизмы цифровизации рынка.

Один из пунктов закона вступит в силу несколько позже – спустя 90 дней с момента его официального опубликования. Он регламентирует порядок погашения ранее внесенной в ЕГРН записи о возможности регистрации права собственности на основании электронных документов. Убрать ее можно будет также в заявительном порядке по желанию собственника или по решению суда.

Напомним, ФЗ № 286 о внесении изменений в федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» 2 августа 2019 года подписал Президент РФ Владимир Путин. Закон вступит в силу спустя 10 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.

Согласно действующему законодательству, выдача сертификатов ЭП для получения государственных 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 создающих сертификаты ЭП.

Федеральная кадастровая палата в связи с появлением случаев мошенничества с использованием ЭП считает также 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.