Пресс-служба филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»

по Нижегородской области

г. Нижний Новгород

ул. Адм. Васюнина д.2

Изменен порядок использования электронной подписи при проведении сделок с недвижимостью

С 13 августа 2019 года вступает в силу закон, регулирующий порядок применения усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП) при проведении сделок с недвижимостью.

Это означает, что нижегородцы 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, заверенного ЭП. При отсутствии такой записи в ЕГРН провести сделку дистанционно станет невозможно.

«Если гражданин хочет провести сделку с недвижимостью, находящейся у него в собственности, дистанционно с использованием ЭП, то ему нужно обратиться в орган регистрации прав и подавать соответствующее заявление на бумажном носителе. При подаче данного заявления в ЕГРН вносится специальная отметка, которая позволяет провести сделку удаленно. При отсутствии данной записи, документы о регистрации перехода права собственности, например, в результате купли-продажи объекта недвижимости, поданные в электронном виде и заверенные ЭП, будут возвращены без рассмотрения», – говорит

заместитель директора Кадастровой палаты по Нижегородской области Андрей Таланов.

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 срок не позднее пяти рабочих дней в ЕГРН вносится соответствующая запись.

«*До нововведений в законодательстве, собственники чтобы обезопасить свою недвижимость подавали заявление о внесении в ЕГРН записи о невозможности государственной регистрации перехода или прекращения права собственности на принадлежащие им объекты недвижимости без их личного участия. Наличие данного заявления являлось барьером для мошеннических действий, так как оно служило основанием для возврата заявления на совершение сделки без рассмотрения, не смотря на то что у третьих лиц есть нотариально заверенная доверенность на совершении вышеуказанных действий*» – **отмечает Андрей Таланов.**

К сожалению, 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.

В то же время есть в новом законе и исключения: в случаях, если используемая при оформлении сделок с недвижимостью ЭП выдана удостоверяющим центром (УЦ) Кадастровой палаты по Нижегородской области 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.

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.