



ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА

Россиян уведомят о поступлении документов, заверенных электронной подписью

В России вступает в силу правило уведомления владельцев недвижимости, сведения о которой содержатся в ЕГРН, о поступлении документов, заверенных электронной подписью, для регистрации перехода или прекращения права собственности. Замглавы Федеральной кадастровой палаты Павел Чашин рассказал, как последние новеллы закона о регистрации помогут защитить права и интересы граждан от мошенничества с электронными подписями на рынке недвижимости.

С 1 ноября 2019 года вступает в силу одно из нововведений ФЗ № 286 о внесении изменений в федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», которое регламентирует уведомление собственников о поступлении заверенных электронных документов на отчуждение права собственности.

Летом этого года ужесточили проведение действий с недвижимостью с помощью электронной подписи. Таким образом, сегодня все объекты, сведения о которых внесены в ЕГРН, по умолчанию защищены от любых действий, совершаемых в цифровом пространстве рынка недвижимости. Теперь для проведения дистанционных сделок собственник должен выразить свое согласие в «традиционном» бумажном виде, предоставив заявление для внесения в ЕГРН соответствующей записи. Погасить такую запись можно с помощью аналогичного бумажного заявления через МФЦ или почтовое отправление.

В связи с поправками в ФЗ, с 1 ноября 2019 года собственников недвижимости уведомят о поступлении в регистрирующий орган электронных документов для регистрации перехода или прекращения права собственности. Благодаря этому собственник сможет своевременно выявить попытки незаконного присвоения принадлежащего ему недвижимого имущества. Уведомления будут направляться на электронные адреса, предоставленные гражданами для обратной связи.

«Запрет на заключение электронных сделок без специальной отметки в ЕГРН позволяет автоматически отклонить любые электронные документы на отчуждение права, даже если документы подало доверенное лицо владельца недвижимости», - говорит замглавы Федеральной кадастровой палаты Павел Чащин. А благодаря уведомительной системе собственник узнает о поступлении таких документов на проведение сделок дистанционно.

Принятие поправок в закон о регистрации стало ответной реакцией на выявление нескольких фактов мошенничества в цифросфере рынка недвижимости, совершённых с применением электронных подписей.

Электронная подпись позволяет проводить не только сделки с жильем, но и получать различные госуслуги в электронном виде не выходя из дома. Например, подать налоговую декларацию, зарегистрировать автомобиль, участвовать в электронных торгах и так далее.

Важно отметить, что технически нельзя подделать электронную подпись, но можно завладеть средствами, которые позволят подписать электронный документ от имени конкретного человека. Такое возможно, если сертификат электронной подписи был выдан недобросовестным удостоверяющим центром. Поэтому Федеральная кадастровая палата 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 обеспечат дополнительную защиту от потенциальных рисков мошенничества.

«Информационная безопасность – обязательное условие успешного развития цифрового общества. Поэтому даже единичные случаи неправомерного использования персональных данных становятся основанием для принятия срочных мер по усилению правовой защиты граждан», – говорит **замглавы Федеральной кадастровой палаты**. *Эффективная законодательная база позволяет сформировать доверительную среду и соблюсти баланс между постоянным внедрением новых технологий и обеспечением конфиденциальности в постоянно развивающемся цифровом пространстве рынка недвижимости».*

Справочно:

В связи с появлением случая мошенничества в сфере сделок с недвижимостью в электронном виде, с 13 августа 2019 года вступили в силу **новые правила** проведения электронных сделок **только с письменного согласия собственника** недвижимости.

При этом закон предусматривает ряд случаев, когда для проведения сделок с недвижимостью в электронном виде не требуется специальная отметка в ЕГРН, сделанная на основании заявления собственника недвижимости. В частности, отсутствие такой отметки в ЕГРН не препятствует государственной регистрации перехода права на основании документов, представленных в орган регистрации в электронном виде, если сертификат электронной подписи выдан Федеральной кадастровой палатой Росреестра, при проведении сделок с участием нотариусов и органов власти,

которые взаимодействуют с Росреестром в электронном виде. Не требуется также специального заявления от собственника, если электронный пакет документов на регистрацию сделок с его недвижимостью подает в Росреестр кредитная организация.

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 пяти рабочих дней.

С одной стороны, закон минимизирует риски мошенничества и защищает собственников объектов недвижимости, с другой – учитывает уже существующие механизмы цифровизации рынка. Процедура идентификации личности перед созданием заявителю сертификата электронной подписи Кадастровой палатой проводится только **при личном присутствии заявителя** и представлении **подлинного экземпляра** основного документа, удостоверяющего его личность. Также исключена возможность получения Квалифицированного сертификата ЭП для физического лица уполномоченным лицом по доверенности или на основании иного документа, подтверждающего данные полномочия.