



## *Защитить собственность стало проще*

**Сегодня вступает в силу закон, регулирующий порядок применения усиленной квалифицированной электронной подписи при проведении сделок с недвижимостью. Новые правила устанавливают возможность проведения таких сделок только с письменного согласия владельца недвижимости. Об этом рассказывает заместитель директора Кадастровой палаты по Алтайскому краю Игорь Викторович Штайнепрайс.**

Подать документы на регистрацию перехода права собственности дистанционно, без разрешения собственника, с 13 августа стало невозможно.

2 августа 2019 года Президент РФ Владимир Путин подписал изменения в закон «О государственной регистрации недвижимости».

«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 электронных подписей (ЭП), - поясняет **Игорь Штайнепрайс**. - Теперь граждане получили дополнительную защиту своих прав на недвижимость. Так, только при наличии в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) записи о возможности регистрации перехода права собственности на недвижимость по заявлению в электронном виде можно будет провести дистанционную сделку», - продолжает **Игорь Викторович**.

Закон защищает собственников и сводит к минимуму риски мошенничества. Если гражданин полагает, что может в будущем продать или подарить свою недвижимость дистанционно, т.е. без посещения офиса МФЦ или Кадастровой палаты, с использованием ЭП, он может подать в орган регистрации прав соответствующее заявление в «традиционной» форме - в бумажном виде. В этом случае в ЕГРН будет внесена специальная отметка.

«Если такая отметка в ЕГРН отсутствует - документы о регистрации перехода права собственности, поданные в электронном виде, будут возвращены без рассмотрения», - подчеркивает **замдиректора Кадастровой палаты по Алтайскому краю**.

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 более пяти рабочих дней.

Напомним, ранее, с 2013 года по настоящее время, 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. «Не все граждане знали о подобной возможности и обращались с такими заявлениями. Поэтому законодателем предусмотрен обратный порядок, когда сделка с использованием ЭП, разрешается собственником», – отмечает **Игорь Штайнепрайс**.

В то же время есть в новом законе и исключения. Например, если электронная сделка проводится с участием нотариусов или органов власти, или ЭП выдана государственным бюджетным учреждением наличие особой отметки в ЕГРН не обязательно. Также, действие нового закона не распространяется на цифровую ипотеку. «Кредитные организации могут пользоваться электронной регистрацией в тех случаях, когда не требуется личное участие гражданина», – подчеркивает **Игорь Викторович**.

Примечательно, что погасить внесенную в ЕГРН запись о возможности регистрации права собственности на основании электронных документов можно также в заявительном порядке. Удалить такую запись можно по желанию собственника или по решению суда. Эта норма закона вступит в силу несколько позже — через 3 месяца после его официального опубликования.

Согласно действующему законодательству, выдача сертификатов ЭП осуществляется аккредитованными удостоверяющими центрами (УЦ) в соответствии с Федеральным Законом № 63 «Об электронной подписи». Всего в России работает около 500 государственных и коммерческих УЦ. Аккредитованная Минкомсвязи Федеральная кадастровая палата в связи с появлением случаев мошенничества с использованием ЭП считает необходимым усиление контроля за деятельностью 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, 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 и уже активно используются кредитными организациями.

*Справочно:*

[Федеральная кадастровая палата](#) – оператор Федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). Работает в сфере кадастрового учета объектов недвижимости, 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.

В Алтайском крае Кадастровая палата работает с 2000 г. Сегодня краевая Кадастровая палата предоставляет сведения из ЕГРН, принимает заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав находящиеся в других регионах РФ, вносит сведения о границах Алтайского края, муниципальных образований и населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия и других объектов в ЕГРН.

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

*Пресс-служба Кадастровой палаты по Алтайскому краю,*