

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

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

С завтрашнего 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 получают 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 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, то есть 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», – 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 гражданином заявления в 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 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, 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 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»*, – 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 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» 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 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.

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.

Кадастровая палата назвала самые запрашиваемые данные о
недвижимости в 2019 году

*Федеральная кадастровая палата подвела итоги выдачи сведений из
госреестра недвижимости за полгода*

**Более 46,8 миллионов запросов о предоставлении сведений из
Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), поступивших
в электронном виде, обработала Федеральная кадастровая палата в
первой половине 2019 года. Это в полтора раза больше относительно
аналогичного периода прошлого года.**

В первой половине 2019 года Федеральная кадастровая палата
предоставила почти 51 миллион выписок из ЕГРН. При этом 46,8 миллионов
выписок было предоставлено в электронном виде. Относительно
аналогичного периода прошлого года, когда в электронном формате было
предоставлено немногим менее 31 миллиона выписок, рост составил 51 %.

В число регионов-лидеров по предоставлению сведений реестра
недвижимости в формате электронного документа в первом полугодии 2019
года вошли Московская область, где выдано 2,5 млн таких документов,
Москва – 2,5 млн, Санкт-Петербург – 2,2 млн, республика Башкортостан - 1,2
млн, Ростовская область – 1,1 млн.

В первом полугодии больше всего было выдано выписок из ЕГРН о
правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты
недвижимости - более 22,7 млн таких документов. Особой популярностью
пользуется выписка об основных характеристиках и зарегистрированных
правах на объект недвижимости – число выданных сведений составило 10,3
млн.

Кроме того, кадастровая палата выдала 2,7 млн. выписок о кадастровой
стоимости. Также было выдано 1,2 млн. выписок о переходе прав на объект
недвижимости и 1,1 млн. кадастровых планов территории.

Федеральная кадастровая палата готовит к запуску новый онлайн-сервис
по выдаче сведений об объектах недвижимости. Платформа заработает в
августе 2019 года для 51 региона, после перехода субъектов на единую
систему ведения ЕГРН сервис будет доступен для объектов недвижимости по
всей стране. Сейчас в соответствии с законодательством выдавать сведения
об объектах недвижимости ведомство должно в течение трех суток. Сервис

позволит сократить время выдачи сведений до нескольких минут. Кроме того, новый сервис по выдаче сведений из ЕГРН упростит способ подачи запроса, минимизирует ввод данных и позволит подавать пакеты запросов сразу на несколько объектов.

«Новый инструмент будет хорошим ответом на потребности в выписках из ЕГРН. Например, человек самостоятельно планирует проведение какой-либо сделки с недвижимостью. Ему необходимо проверить сведения о владельце интересующего объекта, уточнить наличие – отсутствие обременений или ограничений его использования. Сервис выдачи сведений из ЕГРН с сайта Кадастровой палаты позволит это сделать за считанные минуты», - говорит **начальник управления информационных технологий Федеральной кадастровой палаты Алексей Буров.**

Эксперт добавил, что сервис будет интересен кадастровым инженерам, которые в своей деятельности часто заказывают выписки об объектах недвижимости, содержащие сведения об адресах правообладателей смежных земельных участков. Данные сведения необходимы кадастровым инженерам для проведения кадастровых работ.

С помощью нового электронного сервиса граждане смогут самостоятельно получить необходимые им сведения в том виде, который им удобен. Преимущества электронного документа очевидны – это стоимость, скорость выдачи и удобство использования: электронную выписку можно передавать по электронным каналам связи, хранить на цифровых носителях.

На данный момент выписка из ЕГРН – единственный документ, подтверждающий право собственности на недвижимость. Она может потребоваться в самых разных случаях – от продажи квартиры до оформления кредита под залог недвижимого имущества. Наличие актуальных сведений из реестра недвижимости служат дополнительно гарантией безопасности в подобных ситуациях.

«Сервис предусматривает автопоиск по объектам, что ликвидирует риск ошибок и последующей невозможности обработки запроса. Раньше при подаче запроса о предоставлении сведений из ЕГРН пользователям нужно было ввести большой набор данных об объектах, что могло привести к ошибкам. Например, когда устанавливалась не та площадь объекта. В таком случае запрос не мог быть обработан. Благодаря новому сервису эта проблема будет решена», - говорит **Алексей Буров.**

Сделки с недвижимостью в долевой собственности не будут требовать нотариального удостоверения с 31 июля

В России упрощена процедура купли-продажи недвижимости

С завтрашнего дня вступают в силу **изменения** в Федеральный закон № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые исключают норму об обязательном нотариальном удостоверении для отдельных видов сделок с недвижимостью при распоряжении имуществом, находящемся в общей долевой собственности. Федеральная кадастровая палата разъяснила изменения процедур проведения сделок.

Согласно действующему законодательству, если участвующая в сделке недвижимость принадлежит одному собственнику, удостоверение нотариуса для покупки, продажи или ипотеки не требуется. Но если правами на объект обладают сразу несколько человек, то сделки с общим имуществом подлежат нотариальному удостоверению. Такое правило было установлено в 2016 году Федеральным законом № 172-ФЗ и до настоящего времени распространялось на все виды сделок с недвижимостью, находящейся в общей долевой собственности. Новый закон № 76-ФЗ упрощает процедуру оформления сделок для участников долевой собственности. Так, с 31 июля 2019 года нотариальное удостоверение не требуется при заключении сделки по отчуждению или ипотеке долей на недвижимое имущество, если сделка проводится одновременно со всеми собственниками.

Другими словами, договор купли-продажи, дарения, наследования или ипотеки долей может быть заключен в простой письменной форме, если подписан всеми долевыми собственниками недвижимости без исключения. *«Благодаря нововведению, граждане получают право решать, требуется ли им заверять общую сделку с долями нотариально. Ведь зачастую совладельцами квартиры, дома, гаража или земельного участка являются близкие родственники, которым просто ни к чему подтверждать законность сделки друг с другом»,* - говорит эксперт **Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко**.

Отмена обязательного нотариального сбора для сособственников, участвующих в одной сделке, позволит значительно снизить финансовую нагрузку на граждан и сделать процесс оборота недвижимости, находящейся в общей долевой собственности, более простым и доступным. При этом по

желанию правообладателей любую сделку, как и прежде, можно будет удостоверить у нотариуса.

Нотариальное удостоверение обеспечивает участникам сделки доказательную базу, необходимую для защиты своих прав и интересов в случае судебных разбирательств. Поэтому если хотя бы один долевой собственник откажется принимать участие в сделке, остальным придется обратиться к нотариусу за надлежащим оформлением договора. Предоставление дополнительных гарантий легитимности договора вместе с тем сказывается на общей стоимости сделки. Так, для удостоверения договора требуется оплатить не только нотариальные услуги, но также 0,5 % стоимости недвижимого имущества, согласно [тарифам](#), установленным Законодательством Российской Федерации о нотариате.

Эксперты Кадастровой палаты разъяснили возможности новой «дачной амнистии»

Эксперты рассказали, владельцы каких дач не попадут под новый порядок оформления собственности

Президент РФ Владимир Путин подписал закон о продлении «дачной амнистии». Упрощенный порядок оформления прав собственности на дачную недвижимость будет действовать до 1 марта 2021 года. Эксперты Федеральной кадастровой палаты разъяснили порядок оформления при новой «дачной амнистии».

Амнистия будет действовать до 1 марта 2021 года, до этого времени граждане смогут в упрощенном порядке провести оформление в собственность загородной недвижимости. Кроме того, закон продлевает до 1 марта 2022 года срок льготного бесплатного предоставления в собственность земельных участков, находящихся в публичной собственности, для членов садоводческих и огороднических некоммерческих товариществ (СНТ).

«Ранее действие дачной амнистии распространялось на объекты недвижимости, в том числе, расположенные на земельных участках под индивидуальное жилищное строительство (ИЖС), ведение личного подсобного хозяйства. Новая норма – затрагивает только дачников и те объекты, которые построены на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства», - рассказывает эксперт **Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.**

Обладатели правоустанавливающих документов на земельные участки для садоводства смогут оформить в собственность дома или строения на основании технического плана здания. Необходимым документом для его подготовки является декларация, составленная правообладателем объекта недвижимости. *«Для оформления собственности таких объектов владельцу достаточно сначала обратиться к кадастровому инженеру для подготовки технического плана, а после – предоставить лично в МФЦ, посредством почтового отправления или в электронном виде пакет документов с заявлением о кадастровом учете и регистрации прав»,* - говорит эксперт **Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.**

Что касается объектов недвижимости, расположенных на землях под ИЖС, для них сохраняется действующий порядок: оформление прав

проводится при соблюдении уведомительного порядка, предусмотренного Градостроительным кодексом РФ. В данном случае владельцу потребуется направить в администрацию субъекта РФ уведомление о планируемом строительстве, в том числе, описание параметров объекта недвижимости. После - уведомление об окончании строительства с приложением, в том числе, технического плана здания.

Оформление права собственности возможно только после получения застройщиком уведомления о соответствии построенного объекта заявленным характеристикам. *«Так, например, если владелец заявлял о планируемом строительстве двухэтажного дома, а построил трехэтажный – администрация субъекта выдаст уведомление о несоответствии параметров объекта заявленным. В таком случае, оформление собственности будет невозможным»*, - говорит **эксперт**.

Законопроект также вносит ряд поправок в отношении норм и правил определения цен на кадастровые работы. Так, для предотвращения неоправданного завышения цен, субъекты РФ на бессрочной основе наделяются правом устанавливать предельные расценки на услуги кадастровых инженеров. Эта поправка касается земельных участков, предназначенных для ведения личного подсобного хозяйства, садоводства, огородничества, индивидуального жилищного и гаражного строительства, а также расположенных на них объектов недвижимости. Кроме того, продлевается срок бесплатного предоставления земельных участков, находящихся в публичной собственности, в том числе земель общего пользования, в собственность членам садоводческих и огороднических товариществ.