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

*Подать документы дистанционно на регистрацию перехода права собственности теперь невозможно без разрешения владельца недвижимого имущества*

**13 августа** **вступил в силу закон, регулирующий порядок применения усиленной квалифицированной электронной подписи (ЭП) при проведении операций с недвижимостью. Новые правила установили возможность проведения таких сделок только с письменного согласия правообладателей.**

**Что даёт новый закон собственникам**

С вступлением нового закона в силу 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. При отсутствии такой записи в ЕГРН провести сделку дистанционно будет невозможно.

*«Допустим, гражданин нуждается в проведении операции с недвижимостью, имеющейся у него в собственности, в электронной форме с использованием электронной подписи. В таком случае он вправе подать об этом соответствующее заявление в бумажном формате в орган регистрации прав. И тогда на основании данного заявления в Единый реестр недвижимости вносится специальная запись. Если же информация о согласии собственника на проведении сделок с недвижимым имуществом в электронном виде отсутствует в сведениях ЕГРН, то выполнение процедуры по регистрации перехода права собственности в результате любой операции с недвижимостью (купли-продажи, дарения, обмена и так далее) исключено. Более того - документы, поданные в электронном виде и заверенные электронной подписью, будут возвращены без рассмотрения»*, – поясняет **заместитель директора Кадастровой палаты по Новгородской области Сергей Денис.**

Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов, заверенных электронной подписью, гражданин может подать как в отношении всех принадлежащих ему объектов недвижимости, так и каждого из них по отдельности. Запись об этом в ЕГРН будет внесена в течение пяти рабочих дней.

Как отмечают эксперты **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*», – комментирует **замглавы федеральной Кадастровой палаты Павел Чащин.**

**Исключения в законе**
Есть в новом законе важные исключения. В случаях, когда используемая при оформлении сделок с недвижимостью электронная подпись выдана Удостоверяющим центром Кадастровой палаты, а также когда сделка проводится с участием нотариусов или органов власти, которые взаимодействуют с Росреестром в электронном виде, наличие особой отметки в ЕГРН не является обязательным. Кроме того, законодательные изменения не распространяются 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 федеральной Кадастровой палаты Павел Чащин.**

Один из пунктов нового закона, который Президент РФ Владимир Путин подписал 2 августа 2019 года, регламентирует порядок погашения ранее внесенной в ЕГРН записи о возможности регистрации права собственности на основании электронных документов. Убрать её можно будет также в заявительном порядке по желанию собственника или по решению суда.