**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 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 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)](https://kadastr.ru/) – 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.

Эксперты рассказали, как проходит утверждение кадастровой стоимости недвижимости в России

**Федеральная кадастровая палата в связи с увеличением количества запросов от граждан по теме кадастровой оценки запускает проект по повышению информирования владельцев недвижимости. Во всех регионах будут подготовлены инструкции и разъяснения о проведении государственной кадастровой оценки, формировании кадастровой стоимости и порядке ее оспаривания.**

***Что такое кадастровая стоимость***

Кадастровая стоимость недвижимости – это стоимость, установленная в процессе государственной кадастровой оценки. Важно понимать, что кадастровая стоимость объекта недвижимости не является константой: она может изменяться, так как ее расчет основан на широком спектре характеристик объекта недвижимости – это его технические параметры, местоположение, развитость инфраструктуры, наличие коммуникаций и так далее. Соответственно, изменение каких-либо характеристик объекта влияет на его кадастровую стоимость.

***Что такое государственная кадастровая оценка (ГКО)***

Согласно действующему законодательству, именно кадастровая стоимость является основной для расчета налога на недвижимое имущество. Для того чтобы налог рассчитывался справедливо, требуется регулярная актуализация данных о кадастровой стоимости. Для этих целей проводится государственная кадастровая оценка объектов недвижимости.

*«Кроме того, кадастровая стоимость может применяться, например, для определения стартовой цены на аукционах, расчета ставок арендной платы или экономического обоснования стоимости изъятия земельных участков для государственных нужд»*, – уточняет **начальник отдела определения кадастровой стоимости Федеральной кадастровой палаты Татьяна фон Адеркас.**

ГКО проводится по решению региональных властей. Она может быть проведена как выборочно, так и в отношении всех видов объектов недвижимости и всех категорий земель субъекта РФ одновременно. Например, администрация региона принимает решение о проведении ГКО в отношении земель сельхозназначения, многоквартирных домов или особо охраняемых территорий. Перечень объектов, подлежащих проведению ГКО на основании запроса администрации субъекта, формирует орган регистрации прав.

В городах федерального значения ГКО проводится не чаще одного раза в два года. В прочих регионах – не чаще одного раза в три года, но не реже одного раза в пять лет. Кроме того, возможно проведение внеочередной оценки.

***Кто в России определяет кадастровую стоимость***

Работы по кадастровой оценке земель начали проводить с 2001 года, тогда как налог за землю на основании кадастровой стоимости рассчитывается только с 2006 года. С конца первого десятилетия 2000-х проведение кадастровой оценки регулировалось нормами 135-ФЗ «Об оценочной деятельности». В 2016 году был принят 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке»: это было сделано, чтобы усовершенствовать процедуры определения кадастровой стоимости. Новый закон, в числе прочего, усилил ответственность исполнителя работ по оценке за полученный результат.

В настоящее время продолжается переход от действия закона об оценочной деятельности, в соответствии с которым кадастровая стоимость определялась **независимыми оценщиками**, к закону о государственной кадастровой оценке, согласно которому **кадастровая стоимость рассчитывается специально созданными государственными бюджетными учреждениями при субъекте РФ**. На сегодня в ряде регионов уже созданы ГБУ, которые работают по новым правилам.

Примечательно, что работники бюджетных учреждений, непосредственно определяющие кадастровую стоимость, не в праве заниматься расчетом рыночной стоимости недвижимости для оспаривания ее кадастровой стоимости.

***Как происходит процесс определения кадастровой стоимости***

Итак, местная администрация приняла решение о проведении государственной кадастровой оценки. Местный орган регистрации прав формирует перечень конкретных объектов недвижимости и по запросу предоставляет в администрацию. Та, в свою очередь, в течение 3 рабочих дней должна направить его в специально созданные ГБУ. Этот перечень содержит сведения Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), обязательно - актуальные на 1 января года определения кадастровой стоимости.

В течение месяца с момента принятия решения администрация должна проинформировать о нем правообладателей соответствующих объектов недвижимости.

Важным этапом государственной кадастровой оценки, проведенной ГБУ, становится предварительный отчет. В установленные законом сроки он должен быть размещен на сайте учреждения в Интернете, а также предоставлен в Росреестр (о чем администрация также обязана проинформировать граждан). После исправления ошибок отчет публикуется на сайте ведомства на 60 дней, чтобы граждане могли с ним ознакомиться и высказать свои замечания. Причем направить их заинтересованные лица могут любым удобным способом – напрямую в ГБУ, проводившее оценку, подать заявление посредством портала госуслуг или через МФЦ.

*«У правообладателя есть 60 дней на ознакомление с предварительным отчетом, но подать замечания, согласно законодательству, необходимо в течение 50 суток. Следует отметить, что замечания к промежуточным отчетным документам должны обязательно содержать ряд сведений, установленных законом: такие, как ФИО, кадастровый номер объекта недвижимости, номера страниц промежуточного отчета. Кроме того, к замечаниям могут быть приложены документы, подтверждающие наличие ошибок, допущенных при определении кадастровой стоимости. Замечания, не соответствующие требованиям, не подлежат рассмотрению»*, ‑ говорит **эксперт Федеральной кадастровой палаты**.

Предварительное рассмотрение результатов оценки позволяет еще на начальном этапе исправить ошибки и откорректировать кадастровую стоимость (до того, как на объект начнут начисляться налоги, рассчитанные по такой кадастровой стоимости) и предотвратить необходимость обращаться в суд или комиссию для пересмотра. При этом длительный срок рассмотрения предварительных результатов оценки дает возможность обработать максимальное количество обращений до утверждения результатов определения кадастровой стоимости. А утверждают окончательные итоги государственной кадастровой оценки органы власти субъекта РФ.

*«Таким образом, граждане получают доступный инструмент для корректировки кадастровой стоимости заранее, что позволяет им избежать обращения в комиссию для пересмотра уже утвержденных результатов или их оспаривания в судебном порядке. Несомненным плюсом такой системы исправления неверно определенной кадастровой стоимости недвижимости можно назвать сокращение временных затрат*», - резюмирует **Татьяна фон Адеркас.**