

Электронная регистрация прав и электронно-цифровая подпись. Итоги прямой линии

13 июля в Омской кадастровой палате прошла «прямая линия». На вопросы омичей об электронной регистрации прав и электронно-цифровой подписи отвечали администратор Удостоверяющего центра Омской кадастровой палаты Иван Ивченко и заместитель начальника отдела государственной регистрации недвижимости Управления Росреестра по Омской области Юлия Швецова. Это был первый опыт открытого совместного мероприятия для заявителей, органов местного самоуправления, риэлторов и кадастровых инженеров. Узнать о новых возможностях в сфере недвижимости омичи решили не только по телефону и электронной почте, но и лично посетив офис Кадастровой палаты. Их сомнения в технической сложности электронных сделок были развеяны. Владельцы квартир и специалисты по недвижимости получили полезную информацию. Ниже – ответы на прозвучавшие вопросы.

1. Где и как стать электронным гражданином?

Заявители:

–Где в Омске можно получить электронную подпись?

Иван Ивченко:

–Удостоверяющих центров в Омске достаточно много. Омская кадастровая палата ввела услугу получения электронной подписи (ЭП) этой весной. Федеральная кадастровая палата может удостоверить личность в Омске на Красногвардейской, 42 и Дмитриева 5/3, а также в любом районе области, в любом регионе России.

–Вы электронные подписи выдаёте?

–Технически. Вы сами подаёте заявление и скачиваете файл закрытого ключа электронной подписи, это максимально безопасный вариант. Сайт нашего удостоверяющего центра – us.kadastr.ru. Наша работа заключается в том, чтобы проверить правильность заявления и удостоверить Вашу личность, когда вы придёте в офис с паспортом. Всё проходит без очередей.

– Но Кадастровая палата закрывает офисы приёма...

–Удостоверяющий центр будет по-прежнему открыт. В МФЦ мы передаём другие полномочия: приём и выдачу документов.

–Сколько стоит электронно-цифровая подпись?

–700 рублей для любой категории заявителя. Это очень социальная цена. Физическому лицу для приобретения не нужно даже заключать договор. Но к электронной подписи нужна дополнительная программа, КриптоПро. Для разовой сделки можно установить дома пробную версию на месяц.

– Я могу обзавестись несколькими электронными подписями, как юрлицо или физлицо?

Юлия Швецова:

–Да, у Вас может быть несколько ЭЦП. Одной Вы пользуетесь как представитель своей фирмы или органа власти. В этом сертификате электронной подписи указаны реквизиты Вашей организации. А другую подпись Вы можете использовать для сделок и личных вопросов.

–Какие услуги доступны с ЭЦП в Омске?

Иван Ивченко:

–Совместимость Вашей электронной подписи с различными государственными услугами Вы можете узнать в своём удостоверяющем центре. Например, ЭЦП, которую формирует Кадастровая палата, совместима с сервисами налоговой, таможни, ГИС «ЖКХ», Госуслугами, порталом Росреестра, ГАС «Правосудие» и «Мой арбитр». Этот список постоянно расширяется, многофункциональность – одно из главных преимуществ нашей услуги.

Юлия Швецова:

–Сейчас Вам доступны все электронные услуги Росреестра, всё, что перечислено на сайте, работает. Вы выбираете услугу в меню сайта (www.roseestr.ru), ставите галочки, там всё интуитивно понятно. Можно зарегистрировать право, сделку, можно при помощи ЭЦП подать заявление о запрете сделок без личного участия. Например, Вы в отъезде, получили плохие новости, забеспокоились - получите подпись в удостоверяющем центре и подавайте заявление о невозможности регистрации без Вашего личного участия.

2. Электронная сделка с недвижимостью: как это выглядит?

–Мы можем сами совершить электронную сделку с недвижимостью без риэлтора?

Юлия Швецова:

–Да. Составьте договор по типовому проекту из Интернета и отсканируйте в формате pdf. Подпишите его в КриптоПро вдвоём (стороны договора) своими электронными подписями. Если нужно согласие супруги, она может оформить документ у нотариуса в электронном виде и переслать вам по электронной почте, цена будет та же самая.

Далее Вы заходите на портал www.rosreestr.ru. выбирайте вкладку «подать заявление на государственную регистрацию прав». Первым заявление о праве собственности заполняет покупатель, следующей идёт форма заявления о переходе права для продавца. В конце портал формирует заявление, вы его совместно подписываете, прикрепляете договор купли-продажи и отправляете на портал.

–Можно ли на месте, в Кадастровой палате, сдать документы, заверенные электронной подписью?

–Нет. Смысл электронной подачи документов в том, что Вы получаете сертификат электронной подписи, а затем Ваша сделка проходит в максимально комфортных условиях, например, дома или в офисе, с чаем и кондиционером.

–А как быть с дополнительными документами для сделки, например, согласием супруги? Оно же оформляется на бумаге.

–За ту же сумму нотариус оформит согласие в электронном виде с приложением своей электронной подписи и запишет Вам на флэшку. Нотариусы давно практикуют электронные услуги. Заметьте, любые дополнительные документы они тоже могут перевести в электронный вид, эта услуга называется «удостоверение равнозначности», она недорогая. Удостоверение равнозначности означает, что отсканированный документ, подписанный электронной подписью нотариуса, имеет ту же юридическую силу, что и бумажный. Этот документ теперь можно послать по электронной почте, приложить к заявлению о регистрации прав. Есть только два исключения для «удостоверения равнозначности» – договоры в простой письменной форме, то есть составленные сторонами и не удостоверенные у нотариуса, и документы удостоверяющие личность, например, паспорта. По сути, к электронной сделке Вы готовитесь так же, как и к традиционной, так же собираете пакет документов. Но с «удостоверением равнозначности» это сделать легче. Например, Вам могут прислать электронный документ из другого города, или Вы можете подписать доверенность на сделку также в электронном виде.

3. Доверить самое дорогое

Риэлтор:

–Очень страшно, когда приостанавливают электронную сделку.

Юлия Швецова:

–О ходе обработки документов Вам поступают официальные сообщения на электронную почту. И время на тревожное ожидание сокращается: с 1 июля регистрация электронных сделок занимает четыре дня, электронной ипотеки – три дня. Наследство или нотариальная сделка – один день (следующий за приёмом документов). Мы регистрируем электронные сделки быстрее в два раза.

В случае приостановления электронной регистрации, вы узнаете причины приостановления и способы их устранить в режиме онлайн в день принятия решения регистратором. Представить недостающие документы можно в этот же день. Это займет гораздо меньше времени, чем традиционная приостановка на бумаге.

Кроме того, в электронном виде в полной мере реализован принцип экстерриториальности. Вы подаёте заявление на портал Росреестра, и затем оно

поступает в соответствующий территориальный орган на обработку. Можно продать свою квартиру, находящуюся в другом городе.

4. Готовимся к электронной сделке: технические вопросы

Риэлтор:

–От наших клиентов некоторые организации требуют документы исключительно на бумажных носителях, «с синими печатями».

Юлия Швецова:

–Об этих инцидентах сообщайте в Управление Росреестра по Омской области. Мы провели разъяснительную работу о юридической силе электронных документов, направим письма.

–Есть трудности и с нотариусами, я сталкивалась с отказом «удостоверения равнозначности».

–Возможно, Вы хотели удостоверить равнозначность документа, который попал в список исключений, – договор в простой письменной форме. Для всех остальных случаев - сообщайте, будем обсуждать проблему с нотариусами.

Заявители:

–Мы можем подать документы в Росреестр отдельно?

Юлия Швецова:

–Нет! Технология электронной регистрации такова, что если это сделка, то заявление подаётся совместно. Вам надо лично присутствовать за одним компьютером.

– Мы хотели зарегистрировать объект муниципальной казны (жилой дом) в порядке приватизации в первый раз, и затрудняемся. Нам нужна только ЭЦП Кадастровой палаты? Другие не подойдут? У нас их несколько.

Иван Ивченко:

–Нет, электронная подпись может быть выдана любым удостоверяющим центром. Возможно, Вы не установили все нужные программы. Для работы с порталом Росреестра, Вам необходима программа- криптопровайдер.

Обязательно нужен КриптоПро: платная или демо-версия. При работе на сайтах дополнительно поставьте КриптоПро browser plug-In или Сapicom – это бесплатно. При подписании документов для внутренних нужд используйте любую программу для подписи файлов, например, КриптоАРМ, Taxcom Cryptoline. Настройте своё рабочее место по инструкции с портала Росреестра.

– Когда подпись становится недействительной?

–Если Вы переименовали файл, например, договора, переименуйте также и файл электронной подписи с расширением *.sig, подпись останется действительной. Но если в самом файле договора изменили хоть одну букву, нужно переподписывать заново.

Юлия Швецова:

–Называйте подготовленные файлы сразу корректно, чтобы не запутаться.

5. Научиться и сэкономить

–Насколько это экономично – электронная сделка?

Юлия Швецова:

–Портал сам вычисляет госпошину. Для физических лиц она будет меньше обычной на 30 процентов. Давайте посчитаем: к примеру, ваша пошлина при личной подаче документов в МФЦ составила бы 2000 рублей, и оплатить её нужно сразу. Онлайн пошлина выйдет 1400 рублей и оплатить её можно в течение 7 дней после подачи заявления. (И вот Вы уже частично покрыли расходы на электронные подписи, сэкономили на дороге, заключили сделку в домашнем комфорте).

Сумма и реквизиты платежа поступят на Ваш адрес электронной почты. При оплате госпошины онлайн или в банкомате не забудьте дополнительно указать УИН (уникальный идентификационный номер) чтобы платёж своевременно поступил в государственную информационную систему платежей ГИС ГМП.

Когда пошлина поступила, портал передаёт ваше заявление в территориальный орган Росреестра для регистрации прав.

– Для какой электронной сделки сторонам не надо приобретать электронную подпись в удостоверяющем центре?

–Если Вашу сделку удостоверяет нотариус, то для неё достаточно электронной подписи нотариуса, а заявителям в таком случае она не нужна. Затем нотариус может сам подать документы на портал Росреестра.

6. Как обеспечить безопасность?

– Какие меры предосторожности должен соблюдать владелец электронно-цифровой подписи? Я боюсь вставлять такую флешку в чужой компьютер, вдруг там вирусы?

Иван Ивченко:

–Это разумная предосторожность. Если на компьютере нет антивируса, или Вы просто хотите принять дополнительные меры, купите для Вашей электронной подписи токен, а не флешку. Принципиальное отличие состоит в том, что в токене

все вычисления, нужные для подписания документа, проводятся не на компьютере, а в самом токене. Операционная система не получит доступа к данным на токене без активного содействия пользователя. То есть любая попытка хакинга и фишинга будет Вам видна.

– Какие сделки с электронно-цифровой подписью вы считаете небезопасными?

– Самым безопасным является вариант работы в Удостоверяющем центре Кадастровой палаты. Вы сами формируете ключ электронной подписи на us.kadastr.ru, сами его скачиваете, закрытый ключ электронной подписи остаётся только у Вас. Работа наших специалистов – только проверить заявление и удостоверить личность. Потом Вы в офисе риэлтора, в банке вставляете свой токен или флешку, подписываете документы, затем обязательно забираете её.

Менее безопасным будет вариант, когда стороны сделки получают подписи в составе комплексной услуги по электронной подаче документов. Люди обзаводятся электронными подписями, подписывают документы, по сути, не получая на руки файла. А копия подписи при такой схеме может остаться у третьего лица. Будьте внимательны, не передавайте закрытый ключ электронной подписи третьим лицам: ни супругам, ни представителям по доверенности, ни риэлторам, никому, – и не оставляйте файл закрытого ключа в офисе удостоверяющего центра.