

ПРОБЛЕМЫ ПЕРЕХОДА НА ЭЛЕКТРОННЫЙ ДОКУМЕНТООБОРОТ В УЧЕТНО-РЕГИСТРАЦИОННОЙ СФЕРЕ

Стулова Дарья Вячеславовна

магистрант

Российская Федерация, Тверской государственный технический университет, г. Тверь

Аннотация. Статья посвящена исследованию проблем, которые возникли при переходе на электронный документооборот при осуществлении учетно-регистрационных действий. В статье рассмотрены трудности, возникшие при внедрении новой единой Федеральной государственной информационной системы Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). Выявлены проблемы совершения фиктивных сделок с недвижимостью с использованием поддельных электронных цифровых подписей. Проведен анализ мер, предпринятых государством для решения возникших проблем.

Ключевые слова: ЕГРН, недвижимое имущество, электронная регистрация, ФГИС ЕГРН, блокчейн.

С 2017 года в России действует Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ, согласно которому все сведения об объектах недвижимого имущества и ее собственниках вносятся в Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН)[1]. А учетно-регистрационные действия проводятся в единой Федеральной государственной информационной системе Единого государственного реестра недвижимости (далее - ФГИС ЕГРН).

В рамках реализации распоряжения Правительства от 28 июля 2017 г. № 1632-р об утверждении программы «Цифровая экономика Российской Федерации» и плана мероприятий («дорожная карта») «Повышение качества государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) начала принимать документы на регистрацию недвижимости в электронном виде[2]. Это значит, что участники сделки получили возможность отправлять необходимые для государственной регистрации недвижимости документы через сеть «Интернет». То есть теперь граждане, не посещая многофункциональные центры и подразделения Росреестра, могут подать документы в электронном виде через отделения Сбербанка, офисы застройщиков, нотариальные конторы[3]. Договор при электронной регистрации

подписывается электронной цифровой подписью (далее – ЭЦП) всех участников сделки. Результат оказания услуги приходит участникам сделки также в электронном виде на электронную почту.

Однако при реализации данной услуги собственники недвижимого имущества столкнулись с тем, что мошенники, используя электронные цифровые подписи, оформленные на других граждан, совершают фиктивные сделки по отчуждению недвижимости. В России действует огромное количество центров сертификации, многие из которых предлагают быструю процедуру оформления электронной цифровой подписи за 30 минут без личного посещения офиса. Этим и пользуются злоумышленники, у которых есть доступ к персональным данным граждан.

Безусловно, переход на электронный документооборот должен способствовать повышению качества предоставления государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав и в целом эффективности деятельности Росреестра. А созданная система ФГИС ЕГРН должна обеспечивать защиту сведений о недвижимом имуществе и зарегистрированных правах на нее от раскрытия и несанкционированного доступа, отвечать политике конфиденциальности и требованиям информационной безопасности. Но в настоящее время специалисты отмечают, что данные мероприятия реализуются не в полной мере.

Кроме того, внедрение в регионах ФГИС ЕГРН происходит с большими трудностями. Непосредственно внедрение новой системы в промышленную эксплуатацию началось в 2017 году [4]. В мае 2017 года была проведена серия пилотных внедрений в таких регионах, как Красноярский край, Новгородская и Тверская области. На ФГИС ЕГРН планировали постепенно перейти к 29 августа 2018 года, но не перешли полностью до сих пор. Сроки перехода срывались на всех этапах реализации проекта. В течение 2018 года срок внедрения системы три раза отодвигался. В августе 2018 года работы по внедрению пришлось приостановить из-за аварии в центре обработки данных «Ростелекома», который Росреестр арендует у оператора. В настоящее время на систему ФГИС ЕГРН перешел 51 регион нашей страны. 22 января 2020 года вице-премьер РФ Виктория Абрамченко поручила новому руководству Росреестра завершить внедрение ФГИС ЕГРН в оставшихся 34 субъектах, включая Москву и Подмоскowie [5]. В какие сроки, это будет осуществлено, не уточняется.

Немаловажной проблемой при работе любого подобного электронного реестра являются случаи несанкционированного внесения изменений в сведения о недвижимом имуществе сотрудниками Росреестра в результате коррупционного фактора и осуществления хакерских атак извне. Для исключения таких вмешательств необходимо создание надежной электронной защиты кадастровых сведений.

В целях минимизации обозначенных проблем, а также в рамках реализации п. 1.3, 1.12 программы «Цифровая экономика Российской Федерации» государством был проведен ряд мероприятий[2]. Одним из таких мероприятий является использование «Блокчейн-технологий» в учетно-регистрационной сфере. Посредством анализа проектов использования технологии «Блокчейн» в таких странах, как Швейцария и Грузия, были разработаны два российских пилотных проекта.

Первый проект был разработан в партнерстве с «ДОМ.РФ» и Внешэкономбанком и представлял собой регистрацию договоров долевого участия (далее - ДДУ), он был реализован в Ленинградской области. Как отметил директор ФГБУ «Кадастровая палата Росреестра» Парвиз Тухтасунов, проект раскрыл главные преимущества блокчейн-технологии, а именно скорость и надежность регистрации ДДУ[6]. По его словам, время взаимодействия Росреестра и «Фонда защиты прав граждан – участников долевого строительства» составило до 15 секунд. Кроме того, исключена возможность рассинхронизации информационных систем Росреестра и фонда, осуществлена возможность локальной работы с полными данными при отсутствии связи между Росреестром и фондом.

Вторым проектом стал разработанный Правительством России проект «О проведении на территории г. Москвы эксперимента по использованию технологии «Блокчейн» в целях мониторинга достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости» в период с 1 января по 1 июля 2018 г[7]. Органами исполнительной власти, уполномоченными на обеспечение проведения этого эксперимента, были назначены Росреестр, Федеральная налоговая служба, Правительство Москвы. Однако на стадии планирования проекта возникло много вопросов о хранении пространственных данных Росреестра, которые отличаются достаточно большими объемами. Также препятствием на пути к успешной реализации проекта стало отсутствие ГОСТа шифрования по «Блокчейну».

На основании уже существующего опыта использования технологии «Блокчейн» можно сделать вывод, что для успешного внедрения данной технологии на всей территории страны, необходимо разработать соответствующие нормативно-правовые документы. А также создать надежные средства защиты информационных систем. Облачные центры обработки данных должны учитывать потенциальные угрозы, а также соответствовать классу защищенности информационной системе.

Также еще одной мерой по защите граждан от мошеннических действий, совершаемых при помощи электронной подписи с их недвижимостью, стало подписание 2 августа 2019 года Президентом РФ Федерального закона №728232-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости», который предоставляет гражданам право внести в ЕГРН отметку о возможности представления в Росреестр заявления о переходе

или прекращении права на принадлежащую им недвижимость, подписанного электронной подписью[8]. Это значит, что если гражданин допускает проведение сделок с его недвижимостью в электронной форме с использованием усиленной квалифицированной электронной подписи, то он об этом отдельно должен подать заявление в Росреестр в бумажной форме. При отсутствии такого заявления от собственника государственная регистрация перехода прав на основании электронного пакета документов будет невозможна.

Но в то же время, закон все же предусматривает ряд случаев, когда для проведения сделок с недвижимостью в электронном виде не будет требоваться специальная отметка в ЕГРН. Специальная отметка в ЕГРН не требуется, если электронная подпись выдана Федеральной кадастровой палатой Росреестра, при проведении сделок с участием нотариусов и органов власти, которые взаимодействуют с Росреестром в электронном виде[8]. Закон также сохраняет все возможности подачи электронных пакетов от кредитных организаций без внесения в реестр недвижимости специальной отметки. Можно предположить, что и в этом случае существует риск мошенничества, поскольку не исключен все тот же фактор коррупции в отношении сотрудников вышеуказанных организаций.

Проведенный анализ показал, что в настоящее время перед государством стоит непростая задача по нахождению баланса между задачей защиты прав граждан на их имущество и развитием цифровизации учетно-регистрационной сферы. За последние несколько лет уполномоченными органами были предприняты определенные шаги, направленные на решение проблемы защиты прав граждан на недвижимое имущество от мошеннических действий. Вместе с тем проблема достоверности реестра продолжает оставаться фактором, негативно влияющим на имущественные права субъектов гражданского оборота, о чем свидетельствуют данные судебной статистики об оспаривании зарегистрированных прав на недвижимость.

Список литературы:

1. О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: Федер.закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ// КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 03.03.2020 г.).
2. Об утверждении программы «Цифровая экономика Российской Федерации» [Электронный ресурс]: Распоряжение Правительства РФ от 28.07.2017 № 1632-р // КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа:

http://www.consultant.ru/document/Cons_doc_LAW_196026/ (дата обращения: 03.03.2020 г.).

3. Электронная регистрация прав собственности [Электронный ресурс] // офиц. сайт/ Этажи Журнал - Режим доступа: <https://j.etagi.com/ps/elektronnaya-registraciya-prava-sobstvennosti/> (дата обращения: 03.03.2020 г.).
4. Внедрение ФГИС ЕГРН завершится до конца года в случае готовности ЦОД - Росреестр [Электронный ресурс] // офиц. сайт/ Международная информационная группа "Интерфакс" - Режим доступа: <http://group.interfax.ru/txt.asp?rbr=1&id=6> (дата обращения: 05.03.2020 г.).
5. Абрамченко поручила Росреестру завершить внедрение ФГИС ЕГРН [Электронный ресурс] // офиц. сайт/ информационная группа "Интерфакс-Недвижимость" - Режим доступа: <https://realty.interfax.ru/> (дата обращения: 05.03.2020 г.).
6. Федеральная Кадастровая палата [Электронный ресурс] // офиц. сайт/ - Режим доступа: <https://kadastr.ru/> (дата обращения: 05.03.2020 г.).
7. О проведении на территории г. Москвы эксперимента по использованию технологии "Блокчейн" в целях мониторинга достоверности сведений Единого государственного реестра недвижимости [Электронный ресурс]: проект Постановления Правительства РФ // КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа: <http://www.consultant.ru/cons/cgi/online.cgi?req=doc&base=PNPA&n=31054#09111357748947542> (дата обращения: 06.03.2020 г.).
8. О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» [Электронный ресурс]: Федер.закон от 02.08.2019 №728232-7// КонсультантПлюс: справочно-правовая система / Компания «Консультант Плюс».- Электрон.дан. - Режим доступа: http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/ (дата обращения: 06.03.2020 г.).