

С 1 марта в России действует запрет на передачу другим лицам персональных данных собственников из ЕГРН

При этом требования закона не распространяются на юридических лиц: сведения о них, как о собственниках, по-прежнему останутся общедоступными и будут указаны в выписках из Единого государственного реестра недвижимости

Как отмечают эксперты, изменения направлены на сохранность персональных данных физических лиц в информационной базе, на гарантию неразглашения этих сведений в выписках из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) без согласия самих собственников, а также на повышение взаимной ответственности при проведении имущественных сделок.

Чем продиктовано установление новой правовой нормы?

Необходимость усиления законодательных мер связана с тем, что в последние годы наблюдался рост противоправных действий на рынке недвижимости, совершаемых как отдельными лицами, так и преступными сообществами. Правовая инициатива предпринята в целях пресечения негативных явлений и минимизации таких ситуаций.

*«Закон позволит обеспечить дополнительную защиту персональных данных правообладателей и их имущественных прав, - поясняет **руководитель Управления Росреестра по Новгородской области Светлана Луговцова**. – Незаконная деятельность обычно направлена, прежде всего, на социально уязвимые категории граждан. Подобная защита персональных данных уменьшит случаи мошенничества».*

Кроме того, ключевые изменения в порядке предоставления сведений из ЕГРН лишат недобросовестных участников рынка недвижимости возможности перепродавать информацию из государственного реестра и создавать сайты-двойники. Преступники пользовались тем, что сведения о персональных данных собственников и принадлежащем им недвижимом имуществе были ранее отнесены законом к общедоступным и выдавались из ЕГРН в виде выписки по запросу любого гражданина.

*«Открытость части сведений из ЕГРН, по данным исследований, вызывала беспокойство у пожилых людей – тех, кто живет в квартире или доме один. Они опасались такого положения дел, полагая, что это угрожает и личной безопасности, и сохранности их имущества, – отмечает **заместитель директора регионального филиала ППК «Роскадастр» Светлана Ханыгина**. – Ведь некоторые формы выписок из ЕГРН, например, «об объекте недвижимости и зарегистрированных правах», особенно востребованные при покупке жилья, действительно, содержат сведения не только об объекте и его характеристиках, но и о персональных данных владельца».*

Если такой документ с ранее общедоступными сведениями до 1 марта 2023 года запрашивал не законопослушный гражданин, а опытный махинатор, то он мог стать обладателем информации, например, о жилье одинокого пенсионера (о его данных, праве собственности, об адресе объекта). И в дальнейшем аферист, преследуя злой умысел и цели наживы, был способен использовать эти сведения для противоправных действий.

*«Можно сказать, что с началом весны новая правовая норма, вступив в силу, не только ужесточила правила предоставления сведений из ЕГРН, но и определила предельно высокий уровень защиты информации о личности владельца недвижимого имущества, – подчеркивает **директор регионального филиала ППК «Роскадастр» Елена Милягина**. – Тем самым закон уберег и пожилых людей от неприятных ситуаций, и всех других*

честных граждан, поскольку исключил саму возможность свободной передачи из госреестра недвижимости персональных данных третьим лицам. Установил запрет, при этом оставив собственникам жилья право решать самостоятельно – открывать эту информацию или нет».

Отметим, что подобная практика, запрещающая разглашение персональных данных собственников, существует во многих странах мира: в одних из них передача такой информации либо полностью под запретом, либо также существенно ограничена законодательством.

Как будут работать новые правила?

Теперь данные правообладателей отечественной недвижимости в выписке из ЕГРН станут общедоступной информацией только при одном условии: владелец жилья добровольно и по своей инициативе открыл сведения о своих фамилии, имени, отчестве и дате рождения по специальному заявлению.

Для этого в любой удобной форме, в том числе онлайн, собственник может обратиться в Росреестр и внести соответствующую запись в Единый госреестр недвижимости. Заявления о согласии раскрыть свои персональные данные правообладатели могут подать через информационные каналы взаимодействия банков и Росреестра, а также всеми доступными способами – через офисы МФЦ, на сайте ведомства или на Едином портале госуслуг.

Как действовать другим лицам в случае «закрытых» данных собственников?

При отсутствии записи в госреестре недвижимости о разрешении правообладателя на передачу своих персональных данных информация из ЕГРН может быть предоставлена другим лицам только по запросу нотариуса на основании письменного заявления и исключительно в целях защиты прав и законных интересов граждан. Основания для этого жестко регламентируются законом и предполагают полную ответственность нотариуса. Так, например, гражданину могут понадобиться сведения о том, кто является собственником квартиры сверху при заливе его жилья, либо есть земельный спор с соседом.

В случае подготовки к продаже недвижимости предполагается, что собственник-продавец будет готов раскрыть свои данные, чтобы гарантировать прозрачность сделки, а для совершения нотариального действия со стороны покупателя потребуются предъявление законных оснований для подачи запроса с соблюдением регламента. Такие требования предусматривают ответственность всех сторон – как самого покупателя, так и нотариуса. В итоге будет соблюден баланс публичных интересов и сохранности персональных данных.

Какие возможности предоставит сайт Росреестра для проверки выписок из ЕГРН перед сделками?

При получении выписки из ЕГРН, подтверждающей право собственности продавца, покупатель сможет проверить сведения с помощью сервиса на сайте Росреестра. Для верификации «истории квартиры» закон предусматривает доступ к данным о предыдущих собственниках объекта вслед за открытием сведений о действующем владельце.

В этих целях Росреестр разработал для заявителей цифровой инструмент и разместил его на своем [официальном сайте](#). Электронный сервис поможет подтвердить или опровергнуть достоверность выписки из Единого госреестра недвижимости. Заинтересованному лицу достаточно отсканировать QR-код с полученного документа. Такое действие исключит потенциальные риски при проведении сделки и гарантирует ее юридическую чистоту.