Автор: Administrator
21.02.2023 07:11 - Обновлено 21.02.2023 16:17

С 1 марта 2023 вступают в силу законодательные изменения, которые обеспечат дополнительную защиту персональных данных граждан. Обсуждение законопроекта проходило в широком кругу профессионального сообщества, в принятом законе предусмотрены все необходимые механизмы для обеспечения гражданского оборота рынка недвижимости. Запрет на передачу персональных данных из ЕГРН без согласия правообладателя повысит взаимную ответственность при проведении сделок на рынке недвижимости и поможет исключить случаи мошенничества. Кроме того, такая мера лишит недобросовестных участников рынка возможности перепродавать сведения из ЕГРН и создавать сайты-двойники. Данные правообладателей в выписке из ЕГРН будут доступны только при условии, если владелец недвижимости 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 ЕГРН. Заявления о раскрытии сведений о персональных данных владельцев недвижимости могут быть поданы через информационные каналы взаимодействия банков и Росреестра, а также всеми уже доступными на сегодняшний день способами (МФЦ, сайт Росреестра, Единый портал государственных услуг). При отсутствии такой записи сведения из ЕГРН могут быть представлены по запросу нотариуса на основании письменного заявления и исключительно в целях защиты прав и законных интересов граждан. Основания для этого жестко регламентируются законом и предполагает полную ответственность нотариуса. Так, например, одному гражданину может понадобиться информация о том, кто является собственником квартиры сверху если произошел залив его жилья, либо есть земельный спор по границе участка с соседом. Предполагается, что, приняв решение о продаже недвижимости, заинтересованный правообладатель будет готов раскрыть свои данные для обеспечения прозрачности проведения сделки, а для совершения нотариального действия со стороны покупателя будет необходим «законный» интерес с соблюдением регламента при подаче запроса, что предполагает полную ответственность как самого покупателя, так и нотариуса. Это обеспечит баланс публичных интересов и сохранности персональных данных людей. Кроме того, продавец может передать выписку из ЕГРН, подтверждающую его право собственности, покупателю, который сможет проверить ее действительность с помощью сервиса на сайте Росреестра. Для целей сохранения возможности проверки «истории квартиры» закон предусматривает открытие сведений о предыдущих собственниках объекта при открытии сведений о действующем. Для защиты прав заявителей проверить достоверность выписки из ЕГРН можно будет с помощью специального QR-кода. Росреестром разработан цифровой инструмент, который станет доступен на официальном сайте ведомства (rosreestr.gov.ru) уже с 1 марта 2023 года. В настоящий момент сервис проходит тестирование. Заинтересованное лицо, которому будет передан документ, отсканировав QR-код, получит подтверждение представленных сведений либо их опровержение. Это исключит потенциальные риски при проведении сделки и гарантирует ее юридическую чистоту. При этом Закон не касается правообладателей недвижимости, которые являются юридическими лицами. Сведения о них по-прежнему будут общедоступными и указываться в выписках из ЕГРН. Фактически полная открытость данных о владельцах недвижимости в ЕГРН вызывала

беспокойство у многих граждан, в том числе престарелых и одиноко проживающих, опасавшихся за личную безопасность и сохранность своего имущества. Многие не знали, что их персональные данные предоставляются через открытый доступ в Едином государственном реестре недвижимости. К примеру, любое лицо, получив сведения ЕГРН о квартире одиноко проживающего пенсионера, получало сведения об адресе квартире, этаже, на котором она находится, местоположении на ситуационном плане этажа и сведения о самом собственнике. Таким образом, ничего не мешало лицам, имеющим противоправные умыслы, воспользоваться данной информацией для физического воздействия на такого собственника. К сожалению, в последние годы демонстрируется рост мошеннических проявлений на рынке недвижимости, в том числе в виде преступлений лиц, действующих на рынке недвижимости сообща против наиболее социально незащищенных групп населения, в связи с чем инициатива по усилению защиты персональных данных направлена на минимизацию таких случаев. Международный опыт также указывает на то, что передача третьим лицам сведений о собственниках объектов недвижимости не допускается, либо существенно ограничена законодательством.