

ВОПРОСЫ - ОТВЕТЫ

на тему:

**«Получение сведений ЕГРН, содержащих персональные данные, с учетом Федерального закона от 14.07.2022 № 266-ФЗ
«О внесении изменений в Федеральный закон «О персональных данных» (далее – Закон № 266-ФЗ)»**

№	ВОПРОС	ОТВЕТ
1	Может ли правообладатель после раскрытия данных, закрыть данные?	Да, правообладатель может в любой момент подать заявление о погашении записи в ЕГРН о возможности представления персональных данных.
2	Возможно ли временное открытие перс. данных (срок изначально указывается при подаче правообладателем обращения на их раскрытие)?	Временное открытие персональных данных невозможно, в ЕГРН либо имеется запись об «открытии данных», либо она отсутствует. Правообладатель может в любой момент подать заявление о внесении такой записи либо о ее погашении.
3	Разве электронная подпись к выписке не являлась подтверждением? Что выписка действительно настоящая. Почему QR код лучше чем ЭП ?	Подтверждение выписки в виде УКЭП сохраняется. Сервис проверки сведений при помощи QR-кода является дополнительным механизмом.
4	При проверке выписки по qr-коду, формируется ли протокол и если да, то с какой информацией?	При проверке выписки по QR-коду протокол не формируется, результат реализован по аналогии с сервисом проверки – подписи - только веб версия результата.
5	Уточните пожалуйста, при заказе выписок из ЕГРН запрет на распространение персональных данных касается только ограничений/обременений, связанных с физическим лицом? Если мы по уже настроенному каналу связи получим выписку из ЕГРН по объекту, который арендовало юридическое лицо или индивидуальный предприниматель (информация о них общедоступна, например на едином реестре субъектов МСП), то данные о наименовании, ИНН такого лица будут содержаться в выписке?	Положения Закона № 266-ФЗ не касаются содержащихся в выписках из ЕГРН сведений о юридических лицах. Такие сведения по-прежнему открыты и будут содержаться в общедоступной выписке из ЕГРН. Обращаем внимание, что в ЕГРН отсутствуют сведения о том, осуществляют ли правообладатели - физические лица предпринимательскую деятельность, либо нет (т.е. индивидуальные предприниматели с точки зрения владения объектами недвижимости являются физическими лицами).

6	Можно ли пользоваться ключом для пакетного заказа выписок?	Ключом для пакетного заказа выписок пользоваться можно при условии соблюдения требований по переходу к новому формату запроса сведений – посредством личного кабинета (не через ФИР, подробная информация размещена на сайте Росреестра).
7	Если заказывается выписка из ЕГРН по объекту и объект в аренде у физического лица, то из-за последних изменений в законодательстве о перс данных будут недоступны только персональные данные? (ФИО, ИНН), или информация о договоре аренды, дате его заключения тоже будут недоступны?	В связи с принятием Закона № 266-ФЗ изменился только порядок предоставления персональных данных физических лиц (о ФИО и дате рождения). В выписке будет указано - "физическое лицо". Реквизиты документов – оснований для осуществления учетно-регистрационных действий включаются в выписку в соответствии с ранее установленными правилами. Сведения об индивидуальном номере налогоплательщика – физического лица в ЕГРН не содержатся, соответственно, в выписки не включаются.
8	Как проверяется роль автора запроса при запросе данных Как присваиваются роли субъектам в целях получения запросов данных из ЕГРН? Каким документов регулируется порядок присвоения ролей?	Категории заявителей запроса, указанные в части 13 статьи 62 Закона № 218-ФЗ определяются по сведениям, указанным в запросе о предоставлении сведений и актуальным сведениям ЕГРН. Категории заявителей запроса, перечисленные в части 6 статьи 36.3 Закона № 218-ФЗ будут проверяться в том числе и по документам, приложенным к запросу о предоставлении сведений, например, для супруга/супруги документ о заключении брака (копия свидетельства о браке, выписка из Единого государственного реестра записей актов гражданского состояния) для супругов. Весь перечень необходимых документов для каждой категории заявителей перечислен в п. 49.1 Приказ Росреестра от 08.04.2021 № П/0149 (в редакции от 07.11.2022 N П/0427).
9	Какие данные будут видны о выписке о переходе прав?	В выписке о переходе прав не будут отражаться персональные данные. Требования о закрытии

		распространяются по всем видам выписок. Персональные данные правообладателя - физического лица согласно актуальной записи ЕГРН, а также всех предыдущих правообладателей - физических лиц (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) и дата рождения) включаются в общедоступную выписку из ЕГРН о переходе права только в случае наличия в ЕГРН записи о возможности предоставления персональных данных такого правообладателя объекта недвижимости.
10	Если один не дал согласие, что будет написано в выписке?	Наличие либо отсутствие в выписке из ЕГРН, содержащей общедоступные сведения, персональных данных правообладателей объекта недвижимости, являющихся физическими лицами, или физических лиц, в пользу которых зарегистрированы ограничения прав, обременения объекта недвижимости, зависит от наличия либо отсутствия записи в ЕГРН о возможности предоставления персональных данных в отношении каждого конкретного из этих физических лиц. Если запись о возможности предоставления сведений из ЕГРН внесена в отношении одного из участников долевой собственности в выписке из ЕГРН будут указаны только персональные данные этого лица.
11	Стоимость такого согласия?	Внесение/погашение записи в ЕГРН о возможности предоставления персональных данных осуществляется без взимания госпошлины.
12	Если выписка о переходе прав и согласие есть только от актуального правообладателя, то какая информация будет о предшествующих правообладателях?	Персональные данные правообладателя - физического лица согласно актуальной записи ЕГРН, а также всех предыдущих правообладателей - физических лиц (фамилия, имя, отчество (последнее - при наличии) и дата рождения) включаются в общедоступную выписку из ЕГРН о переходе права только в случае наличия в ЕГРН записи о возможности предоставления персональных данных такого

		<i>правообладателя объекта недвижимости.</i>
13	Что включают в себя краткие данные по правообладателю?	В выписке будет указано - "физическое лицо".
14	Как дети будут давать согласие на получение сведений или запрашивать выписки в отношении своих объектов? Как будет осуществляться связка с представителем ребенка.	Участие несовершеннолетних в гражданско-правовых отношениях регулируется Гражданским кодексом РФ. За несовершеннолетних детей в возрасте до 14 лет – заявления подают из законные представители. Дети, достигшие 14-летнего возраста, действуют самостоятельно с согласия родителей.
15	Если один из правообладателей - несовершеннолетний ребёнок. Как от него получить разрешение на раскрытие персональных данных?	См. ответ на вопрос № 14.
16	Персональные данные предыдущих правообладателей и других физических лиц, фигурирующих в выписке (например, арендаторов), изначально не будут доступны в выписке, если нет согласия текущего правообладателя?	См. ответ на вопросы № 10, 12.
17	Если объект принадлежит нескольким собственникам, то всем собственникам необходимо дать согласие на предоставление информации. А как это приходит, если собственник запрашивает информацию самостоятельно через Госуслуги, согласие второго собственника как берется?	В выписке из ЕГРН, содержащей общедоступные сведения, будут содержаться персональные данные только тех правообладателей - участников общей собственности на объект недвижимости, по соответствующим заявлениям которых в ЕГРН внесены записи о возможности предоставления их персональных данных.
18	Подскажите, какой срок действия "неограниченного" согласия на доступ к персональными данными данным в выписках (1 год, 6 мес.)? И имеет ли ограниченный срок действия согласие, данное в адрес конкретной организации (банка) на запрос выписок с персональными данными?	Запись ЕГРН о возможности предоставления персональных данных правообладателя-физического лица или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, действует до ее погашения, осуществленного на основании соответствующих заявлений указанных лиц.

19	Чем экспресс-выписка отличается от выписки ЕГРН, получаемой через Госуслуги?	«Экспресс – выписка» формируется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710 с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 09.12.2022 № 2266 об эксперименте по цифровому профилю. Состав сведений идентичен выписке из ЕГРН.
20	В экспресс выписки отражаются ограничения по объекту?	Да, ограничение прав и обременение объекта недвижимости отражается в рамках экспресс-выписки.
21	Когда будет доступен заказ экспресс-выписки?	Заказ экспресс-выписки будет доступен с 1 марта 2023 года.
22	Экспресс выписка содержит какие данные правообладателя?	В экспресс-выписке будет указан следующий перечень данных: ФИО, дата рождения.
23	Скажите, пожалуйста, на экспресс-выписке есть Q-код?	На экспресс-выписке отсутствует QR-код.
24	Как "экспресс выписка", подписанная МЦ будет соотносится с понятием "добросовестный приобретатель", который считается таковым, если полагается на данные в ЕГРН?	Экспресс-выписка является юридически значимой, так как формируется ЕГРН и подписана УКЭП Росреестра, в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 03.06.2019 № 710 с учетом изменений, внесенных постановлением Правительства Российской Федерации от 09.12.2022 № 2266.
25	А в каком разделе экспресс-выписки будут сведения о переходе прав, в каком виде?	Экспресс выписка содержит сведения о дате, номере и основании государственной регистрации перехода (прекращения прав).
26	При заказе выписки через ЦПГ, по какому тарифу она будет оплачиваться или она будет приравнена к экспресс-выписке и будет бесплатная?	Будет приравнена к экспресс выписке и будет бесплатной.
27	Экспресс-выписка бесплатна для правообладателя или нет?	Да, экспресс-выписка является бесплатной.

28	Согласие нужно получать у клиента по каждому запросу?	Запись ЕГРН о возможности предоставления персональных данных правообладателя-физического лица или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, действует до ее погашения, осуществленного на основании соответствующих заявлений указанных лиц.
29	Вправе ли собственник недвижимого имущества ограничить перечень сведений, в отношении которых он предоставляет согласие (сведений которые будут включены в выписку из ЕГРН). Если такой вариант возможен, каким образом Банку станет известно, что сведения указаны в выписке из ЕГРН в не полном объёме и каким образом Банк сможет получить информацию обо всех ограничениях/обременениях?	Законом № 266-ФЗ предусмотрено ограничение на получение сведений ЕГРН о персональных данных физического лица (ФИО и дате рождения) без его согласия. Правила предоставления иных сведений из ЕГРН не изменились.
30	В течение какого срока осуществляется внесение записи в ЕГРН о возможности предоставления третьим лицам персональных данных правообладателя/отзыве данного согласия?	В соответствии с частью 1 статьи 36.3 Закона № 218-ФЗ запись о возможности предоставления персональных данных правообладателя-физического лица или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, вносится в ЕГРН в срок не более трех рабочих дней с момента поступления заявления от указанных лиц.
31	Когда клиент может начинать подавать такие заявления о персональных данных? тоже с 1 марта или когда?	С 1 марта 2023 года.

СПРАВОЧНО (Нормативно-правовая база):

Персональные данные предоставляются в следующих случаях, предусмотренных Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ (ред. от 28.12.2022) «О государственной регистрации недвижимости»:

Статья 36.3

6. Персональные данные гражданина, указанные в части 1 настоящей статьи, независимо от наличия в Едином государственном реестре недвижимости записи, указанной в части 1 настоящей статьи, также предоставляются в составе выписки из Единого государственного реестра недвижимости лицам, указанным в части 13 статьи 62 настоящего Федерального закона, нотариусам (в случаях, предусмотренных частями 14 и 14.1 статьи 62 настоящего Федерального закона), кадастровым инженерам (в случае, предусмотренном частью 16.2 статьи 62 настоящего Федерального закона), а также в отношении определенного объекта недвижимости:

- 1) лицам, которые наряду с указанным гражданином владеют недвижимым имуществом на праве общей собственности;
- 2) супругу (супруге) указанного гражданина;
- 3) лицам, являющимся правообладателями земельного участка, являющегося смежным по отношению к земельному участку, принадлежащему указанному гражданину (при наличии в Едином государственном реестре недвижимости сведений о координатах характерных точек границ таких земельных участков);
- 4) собственнику объекта недвижимости в отношении гражданина, являющегося правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, при условии, что в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о расположении указанного объекта недвижимости на данном земельном участке;
- 5) собственнику земельного участка в отношении гражданина, являющегося правообладателем объекта недвижимости, расположенного на таком земельном участке, при условии, что в Едином государственном реестре недвижимости содержатся сведения о расположении указанного объекта недвижимости на данном земельном участке;
- 6) лицам, которые наряду с указанным гражданином владеют недвижимым имуществом на праве аренды со множественностью лиц на стороне арендатора, если запись о государственной регистрации договора аренды внесена в Единый государственный реестр недвижимости;
- 7) арендатору в отношении гражданина, являющегося арендодателем, и арендодателю в отношении гражданина, являющегося арендатором, если запись о государственной регистрации договора аренды, сторонами которого являются такие лица, внесена в Единый государственный реестр недвижимости;
- 8) нанимателю в отношении гражданина, являющегося наймодателем, и наймодателю в отношении гражданина, являющегося нанимателем, если запись о государственной регистрации найма жилого помещения внесена в Единый государственный реестр недвижимости;
- 9) обладателю сервитута или публичного сервитута, установленных применительно к объекту недвижимого имущества, в отношении гражданина, являющегося правообладателем такого объекта или лицом, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости;

10) правообладателю объекта недвижимого имущества или лицу, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, о гражданине, в пользу которого применительно к такому объекту установлен сервитут или публичный сервитут.

Статья 62

13. Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, представляющие собой персональные данные лица, в пользу которого в Едином государственном реестре недвижимости зарегистрированы право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов, о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, обобщенные актуальные сведения об установленных в пользу отдельного лица ограничениях прав и (или) обременениях объекта недвижимости, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным **предоставляются только:**

(в ред. Федеральных законов от 30.04.2021 N 120-ФЗ, от 14.07.2022 N 266-ФЗ)

1) самим правообладателям или их законным представителям;

2) физическим и юридическим лицам, имеющим нотариально удостоверенную доверенность от правообладателя или его законного представителя;

(в ред. Федерального закона от 14.07.2022 N 266-ФЗ)

3) залогодержателю в отношении объектов недвижимого имущества, которые находятся у него в залоге или права на которые предоставлены ему в залог;

4) руководителям, заместителям руководителей федеральных органов исполнительной власти, руководителям, заместителям руководителей их территориальных органов, руководителям, заместителям руководителей органов государственной власти субъектов Российской Федерации, руководителям, заместителям руководителей органов местного самоуправления, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий указанных органов в установленной сфере деятельности, в том числе для оказания государственных или муниципальных услуг;

5) руководителям, заместителям руководителей многофункциональных центров в целях предоставления государственных или муниципальных услуг;

6) судам, правоохранительным органам, судебным приставам-исполнителям, имеющим в производстве дела, связанные с объектами недвижимого имущества и (или) их правообладателями, органам прокуратуры Российской Федерации в целях осуществления надзора за исполнением законодательства Российской Федерации, а также органам, осуществляющим в

установленном федеральным законом порядке оперативно-разыскную деятельность по основаниям, установленным статьей 7 Федерального закона от 12 августа 1995 года N 144-ФЗ "Об оперативно-розыскной деятельности";

7) лицам, имеющим право на наследование недвижимого имущества правообладателя по завещанию или по закону;

8) арбитражному управляющему, лицам, получившим доверенность от арбитражного управляющего, внешнему управляющему, конкурсному управляющему в деле о банкротстве в отношении объектов недвижимости, принадлежащих (принадлежавших) соответствующему должнику, лицам, входящим в состав органов управления должника, контролирующим должника лицам, временной администрации финансовой организации в отношении объектов недвижимости, принадлежащих (принадлежавших) соответствующему должнику, если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий арбитражного управляющего, внешнего управляющего, конкурсного управляющего в деле о банкротстве, временной администрации финансовой организации в соответствии с Федеральным законом от 26 октября 2002 года N 127-ФЗ "О несостоятельности (банкротстве)";

(в ред. Федеральных законов от 29.07.2017 N 218-ФЗ, от 30.04.2021 N 120-ФЗ)

9) Председателю Счетной палаты Российской Федерации, его заместителю и аудиторам Счетной палаты Российской Федерации для обеспечения деятельности Счетной палаты Российской Федерации, а также председателям контрольно-счетных органов субъектов Российской Федерации, их заместителям для обеспечения деятельности указанных органов;

(в ред. Федерального закона от 01.07.2021 N 255-ФЗ)

10) должностным лицам, перечень которых определяется указом Президента Российской Федерации, в целях исполнения ими обязанностей по противодействию коррупции;

(п. 10 в ред. Федерального закона от 30.04.2021 N 120-ФЗ)

11) генеральному директору единого института развития в жилищной сфере, его заместителям при осуществлении единым институтом развития в жилищной сфере и его организациями деятельности, направленной на решение задач и выполнение функций, возложенных на них в соответствии с Федеральным законом от 13 июля 2015 года N 225-ФЗ "О содействии развитию и повышению эффективности управления в жилищной сфере и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", другими федеральными законами и иными нормативными правовыми актами Правительства Российской Федерации;

(п. 11 в ред. Федерального закона от 23.06.2016 N 221-ФЗ)

12) руководителям, заместителям руководителей государственных внебюджетных фондов, их территориальных органов, Председателю Центрального банка Российской Федерации (далее - Банк России), заместителю Председателя Банка России, если

соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий указанных органов, фондов в установленной сфере деятельности, в том числе для предоставления государственных или муниципальных услуг;

13) руководителю, заместителям руководителя государственной корпорации "Агентство по страхованию вкладов", если соответствующие сведения необходимы для осуществления полномочий данной государственной корпорации, предусмотренных статьями 13.1, 13.2 и 13.4 Федерального закона от 23 декабря 2003 года N 177-ФЗ "О страховании вкладов в банках Российской Федерации";

(в ред. Федеральных законов от 01.07.2018 N 175-ФЗ, от 03.08.2018 N 322-ФЗ, от 25.05.2020 N 163-ФЗ)

14) генеральному директору публично-правовой компании "Фонд развития территорий", его заместителям при осуществлении полномочий и выполнении функций, возложенных на них в соответствии с Федеральным законом "О публично-правовой компании "Фонд развития территорий" и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации", в отношении объектов недвижимости, являющихся предметом договоров участия в долевом строительстве, или объектов, непосредственно связанных с такими объектами;

(п. 14 введен Федеральным законом от 27.06.2019 N 153-ФЗ; в ред. Федерального закона от 30.12.2021 N 436-ФЗ)

15) генеральному директору (его заместителям) Государственной корпорации по атомной энергии "Росатом", генеральному директору (его заместителям) Государственной корпорации по космической деятельности "Роскосмос", если соответствующие сведения необходимы для оказания государственных услуг данными государственными корпорациями.

14. Нотариусу по запросу, направленному в форме документа на бумажном носителе, сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре недвижимости, предоставляются в течение трех рабочих дней со дня направления такого запроса, по запросу, направленному в электронной форме в автоматизированном режиме, запрошенные сведения предоставляются в электронной форме незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня после дня направления соответствующего запроса, в том числе:

1) **сведения о правах наследодателя** и его пережившего супруга на объекты недвижимого имущества, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным, обобщенные сведения о правах наследодателя и его пережившего супруга на имеющиеся у них объекты недвижимости в связи с открытием наследства;

(в ред. Федерального закона от 27.12.2019 N 480-ФЗ)

2) сведения о правах на объекты недвижимого имущества, сведения о документах - основаниях осуществления государственной регистрации вещного права, сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным и (или) копии правоустанавливающих документов **в связи с истребованием сведений и документов,**

необходимых для совершения нотариального действия, в том числе сведения о правах залогодержателя на предмет ипотеки и (или) копии правоустанавливающих документов, сведения о содержании правоустанавливающих документов (их копии).

(в ред. Федерального закона от 03.08.2018 N 338-ФЗ)

14.1. Сведения, указанные в части 1 статьи 36.3 настоящего Федерального закона и содержащие персональные данные правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, **предоставляются нотариусу** в составе выписки из Единого государственного реестра недвижимости в связи с совершением им нотариального действия по удостоверению факта наличия сведений в Едином государственном реестре недвижимости о фамилии, об имени, отчестве и о дате рождения гражданина, являющегося правообладателем объекта недвижимости или лицом, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, **на основании письменного заявления лица, которому такие сведения необходимы для защиты своих прав и законных интересов, либо на основании письменного совместного заявления правообладателя объекта недвижимости или лица, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения объекта недвижимости, и иного заинтересованного лица в случае, если таким лицам указанные сведения необходимы для совершения сделки с объектом недвижимости.**

16.2. **По запросу кадастрового инженера, выполняющего кадастровые работы** в отношении земельного участка или земельных участков, необходимые для выполнения таких кадастровых работ сведения Единого государственного реестра недвижимости, в том числе об адресах правообладателей земельных участков (при наличии таких сведений), предоставляются в составе выписки об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастрового плана территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ) в форме документов на бумажном носителе или электронных документов с использованием информационно-телекоммуникационной сети "Интернет" либо иных технических средств связи при представлении кадастровым инженером копии документа, на основании которого выполняются кадастровые работы (выписки из такого документа), копии государственного или муниципального контракта на выполнение комплексных кадастровых работ.