

# Комиссия по развитию взаимодействия с профессиональными сообществами, застройщиками, кредитными и саморегулируемыми организациями

## **Состав комиссии:**

Максимов С.Н., Кузовлев  
М.В., Кислов В.С., Вовк А.С.,  
Корсик К.А., Каньшин А.А.,  
Яхимович В.И., Усова Ю.В.,  
Барлыбаева З.Х., Горский И.А.

## **Председатель комиссии:**

Максимов С.Н.

## **Сопредседатель комиссии:**

Вовк А.С.

## **Докладчик (эксперты комиссии):**

Гуленков И.Н.

## Доклад на тему (вопрос повестки № 2, 3):

2. Технические аспекты реализации закона о защите персональных данных физических лиц при взаимодействии кредитных организаций и Росреестра.
3. Об отдельных вопросах взаимодействия Росреестра и кредитных организаций: о невозможности государственной регистрации ипотеки по электронным образам кредитно-обеспечительной документации (кредитный договор, договор об ипотеке)



# Росреестр

Федеральная служба  
государственной регистрации,  
кадастра и картографии

# Технические аспекты реализации закона о защите персональных данных физических лиц при взаимодействии кредитных организаций и Росреестра.

01

Проведена «Открытая встреча» представителей Росреестра, Роскадастра и Минцифры на тему «Получение сведений ЕГРН, содержащих персональные данные, с учетом Федерального закона от 14.07.2022 № 266-ФЗ\*

02

На платформе Роскадастра проведено тестирование запросов на получение сведений из ЕГРН по новым схемам

03

Реализована возможность получения данных из ЕГРН на портале Госуслуг в формате экспресс выписки

\* Росреестром подготовлены ответы на 68 вопросов, волнующих профессиональное сообщество. Структурирована и изложена нормативно-правовая база.

## Текущий статус по состоянию на 03.03.23



Залогодержателям не доступны/закрыты персональные данные физических лиц, содержащиеся в выписках из ЕГРН

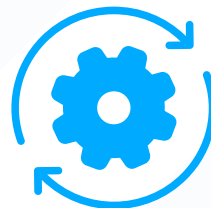


QR – code на выписках из ЕГРН не проходит контроль достоверности данных на сайте Росреестра



Не корректно подтягиваются данные с витрины ЕГРН в экспресс выписки, формируемые на Госуслугах

## Предложения



Определить точные сроки устранения выявленных несоответствий и технических доработок

# Регистрации ипотеки по электронным образам кредитно-обеспечительной документации (кредитный договор, договор об ипотеке)

## Позиция Росреестра\*



Относительно возможности представления документа, выражающего содержание сделки, являющегося основанием для осуществления государственной регистрации, в форме электронных образов документов, с удостоверением таких документов представителем кредитной организации сообщаем, что реализация возможности удостоверения таких документов представителем кредитной организации, может повлечь за собой злоупотребление правом и вызвать рост мошеннических действий, связанных с осуществлением государственной регистрации по поддельным документам, и не исключает увеличения числа случаев оспаривания сделок в судебном порядке.



Реализация предлагаемой инициативы не позволит обеспечить проверку документов органом регистрации прав, по аналогии с подходом, предусмотренным частью 12 статьи 21 Закона № 218-ФЗ, и потребует пересмотра положений действующего законодательства относительно ответственности кредитных организаций и органа регистрации прав, в том числе в части возмещения убытков в случае принятия решения в осуществлении государственной регистрации прав на основании электронных образов документов.



Рассматривая указанный вопрос следует также принимать во внимание, что создание электронного образа означает придание созданному электронному документу ту же юридическую силу, что и документ на бумажном носителе. Кроме того, по данному вопросу требуется консолидированное мнение банковского сообщества.

# Регистрации ипотеки по электронным образам кредитно-обеспечительной документации (кредитный договор, договор об ипотеке)

## Позиция банковского сообщества\*

01

Актуальна и востребована ли для вашего банка рассматриваемая инициатива? (ДА/НЕТ, также просим кратко описать причины/проблемы)

02

Готов ли ваш банк принять риск разграничения ответственности между ним и Росреестром при условии реализации у кредитной организации полномочий заверять КОД, по аналогии с действующей нормой, предусмотренной частью 5 статьи 67 Закона № 218-ФЗ (ДА/НЕТ, если нет то кратко обозначить позицию и альтернативные варианты решения (при наличии))

03

Иные комментарии (дополнительные обоснования) в отношении рассматриваемого вопроса которые следует принять во внимание

# Регистрации ипотеки по электронным образам кредитно-обеспечительной документации (кредитный договор, договор об ипотеке). Итоги опроса

№	1	2	3
Вопрос	Актуальна и востребована ли для вашего банка рассматриваемая инициатива? (ДА/НЕТ, также просим кратко описать причины/проблемы)	Готов ли ваш банк принять риск разграничения ответственности между ним и Росреестром при условии реализации у кредитной организации полномочий заверять КОД, по аналогии с действующей нормой, предусмотренной частью 5 статьи 67 Закона № 218-ФЗ (ДА/НЕТ)	Иные комментарии (дополнительные обоснования) в отношении рассматриваемого вопроса которые следует принять во внимание
СЗКО	ДА – для сделок с юридическими лицами\ИП НЕТ – для сделок с физическими лицами, в связи со следующими факторами.	ДА - по сделкам с юридическими лицами\ИП	При проработке инициативы, <b>необходимо определить юридическую значимость документов, подписанных «живой» подписью и электронных образов документов:</b> какой документ, будет признаваться оригиналом и представляться в суды и иные государственные органы
СЗКО	Указанная проблема не актуальна для розничного ипотечного блока. <b>Однако нет возражений против принятия предложенных поправок, если это будет не обязательное требование для кредитной организации.</b>	<b>Заключение подобного дополнительного соглашения должно быть правом, а не обязанностью кредитной организации.</b> Если в соответствии с законодательством данную обязанность установят, то Банк готов вернуться к обсуждению указанного соглашения. <b>Отметим, что сотрудники МФЦ не несут специальной ответственности.</b> В соответствии с п. 4 ч. 5 ст. 16 Федерального закона от 27.07.2010 № 210-ФЗ «Об организации предоставления государственных и муниципальных услуг» сотрудники МФЦ несут ответственность за соответствие преобразованных посредством сканирования в электронную форму документов, представленным заявителями в форме документов на бумажном носителе, установление личности заявителя. При этом сотрудник МФЦ не несет ответственности за умышленно совершенные действия и (или) бездействия заявителя и (или) иных лиц, повлекшие преобразование в электронную форму подложных или фальсифицированных документов, представленных заявителем на бумажном носителе.	-
СЗКО	НЕТ	НЕТ, так как Банк устраивает создание КОД в форме электронных документов с УКЭП заемщика и банка	<b>Если инициатива будет востребована и актуальна для кредитных организаций, Банк готов принять участие в рассмотрении законопроекта</b>

## Выводы

На основании полученных результатов опроса банковского сообщества можно сделать вывод об отсутствии категорически отрицательного мнения против наделения кредитных организаций возможности, для целей государственной регистрации заверять скан образы кредитно-обеспечительной документации. Дополнительно требуется проработка деталей и алгоритмов разделения ответственности между Росреестром и кредитными организациями, в рамках заверения и режима правового использования сканированных экземпляров договоров.

При этом особо востребована данная возможность у региональных банков в силу не развитости внутренних цифровых сервисов по сравнению с такими центрами как г. Москва. Немаловажным подчеркнуть, что данную инициативу поддерживают ключевые системно значимые кредитные организации, в том числе при условии, что данная норма будет носить не обязательных характер для кредитных организаций, а использоваться как инструмент предложения альтернативы для общества.

## Предложения

С учётом вышеизложенного, предлагаем вернуться к рассмотрению инициативы банковского сообщества по внесению изменений в действующее законодательство, предполагающих возможность представления кредитно-обеспечительной документации (кредитный договор, договор об ипотеке) в форме электронных образов документов, с удостоверением таких документов представителем кредитной организации или участников сделки.