***от 27.05.2014 №06/127***

**И.о. директора департамента**

 **банковского регулирования Банка России**

**ЛОБАНОВУ А.А.**

**Уважаемый Алексей Анатольевич!**

В ответ на Ваше письмо от 21.05.2014 №41-2-1-11/1035 эксперты Ассоциации «Россия» проанализировали проект федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - законопроект), направленный на введение запрета для страховщиков, кредитных организаций и нотариусов требовать от клиента предоставления сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним и Государственного кадастра недвижимости и отмечают, что принятие законопроекта может повлечь следующие последствия:

**1.** **Невозможность самостоятельного получения кредитной организацией некоторых сведений из ЕГРП.**

Согласно п. 3 ст. 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" сведения о содержании правоустанавливающих документов, обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости, а также сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным предоставляются только ограниченному кругу субъектов, указанному в данном подпункте, к которым кредитная организация не относится.

*Рассматриваемый законопроект не учитывает данный запрет и не делает исключений для таких сведений, возлагая на кредитную организацию исполнение действия, которое она не может исполнить в силу требований вышеуказанной нормы.*

**2**. **В выписке из ЕГРП на правообладателя - физическое лицо, полученной по запросу кредитной организации, не будет указано всех сведений, необходимых для надлежащей идентификации этого физического лица с целью достоверного установления принадлежности ему недвижимого имущества.**

Федеральным законом от 27.07.2006 г. N 152-ФЗ "О персональных данных" доступ к персональным данным граждан (к любой информации, относящейся к определенному или определяемому на основании такой информации физическому лицу (субъекту персональных данных), в том числе его фамилия, имя, отчество, год, месяц, дата и место рождения, адрес, семейное, социальное, имущественное положение, образование, профессия, доходы, другая информация) ограничен.

Исходя из требований ФЗ «О персональных данных» Приказом Минэкономразвития России от 22.03.2013 N 147 "Об утверждении форм документов, в виде которых предоставляются сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним" установлено, что в выписке из ЕГРП: «*Указываются данные о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, согласно записи ЕГРП. Полные данные о лице, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, указываются в выписке в случаях, когда с запросом обратилось данное лицо или лицо, названное в пункте 3 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997 г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним".*

*В иных случаях указываются: о физическом лице - его фамилия, имя, отчество (полностью, последнее - при наличии), в отношении лица, на которое законодательством Российской Федерации распространяется обязательное пенсионное страхование, при наличии сведений - также СНИЛС; о юридическом лице, об органе государственной власти или органе местного самоуправления - его полное наименование, в отношении российского юридического лица - также ИНН. Если лицом, в пользу которого установлено ограничение (обременение) права, является публичное образование, в том числе иностранное государство, в любом случае указывается его полное наименование.».*

Поскольку рассматриваемый законопроект предполагает, что за получением выписки из ЕГРП обращается не само физическое лицо, а кредитная организация (действующая не на основании доверенности от физического лица), и кредитная организация не указана *в пункте 3 статьи 7 Федерального закона от 21 июля 1997г. N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним"* в числе лиц, имеющих право на получение полных сведений, то в выписке из ЕГРП на правообладателя (физическое лицо) не будет указано всех сведений, необходимых для надлежащей идентификации этого физического лица с целью достоверного установления принадлежности ему недвижимого имущества, что влечет для кредитной организации риски.

**3.** **Возникновение коллизий между рассматриваемой обязанностью кредитной организации самостоятельно запрашивать сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, или сведения, внесенные в государственный кадастр недвижимости, и обязанностью бенефициаров по открытым кредитной организацией аккредитивам либо выданным кредитной организацией банковским гарантиям предоставлять указанные документы в числе документов, по предоставлении которых раскрывается аккредитив либо в числе документов, которые должны предоставляться бенефициаром вместе с требованием платежа по банковской гарантии.**

Возложение на кредитную организацию в рассматриваемых случаях обязанности по самостоятельному получению документов не соответствует сути правоотношений сторон, а именно гаранта и бенефициара по сделке гарантии, и банка и бенефициара по открытому в пользу бенефициара аккредитиву.

Кроме того, положения законопроекта позволяют полагать, что в таких ситуациях обязанность по затребованию документов также лежит на кредитной организации, то кредитная организация лишена возможности с достаточной степенью оперативности получить рассматриваемые сведения самостоятельно, что может повлечь нарушение ее обязательств по сделкам аккредитива и гарантиям.

**4.** Случаи бесплатного предоставления сведений из ЕГРП установлены в п.12. и п.13 ст.14 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», и их расширение в соответствии с представленным законопроектом не предполагается.

В остальных случаях в силу п. 11 названной статьи за предоставление сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости, предоставление информации, указанной в части 6 настоящей статьи, взимается плата.

Кроме того, согласно Приказу Минэкономразвития РФ от 15 февраля 2012 г. N 58 «О порядке взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, посредством обеспечения доступа к информационному ресурсу, содержащему сведения единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также размерах такой платы» для юридических лиц размер платы составляет от 500 рублей до 300 000 рублей в зависимости от количества объектов недвижимости.

*Очевидно, что расходы Банка, связанные с запросом и получением необходимой информации неизбежно будут переложены на заемщиков по ипотечным кредитам или в виде тарифов или путем повышения процентной ставки по кредиту.*

К этому необходимо добавить неизбежные расходы кредитной организации по получению доступа к информационному ресурсу данных Росреестра РФ и налаживанию системы взаимодействия, в т.ч. механизма оплаты кредитными организациями услуг за их предоставление. Предлагается рассмотреть такую схему предоставления информации из реестров и оплаты данных услуг: предоставление оперативных ответов на запросы от кредитной организации, оплата по факту в конце месяца.

Существенно важным моментом, увеличивающим риски кредитной организации, является несовершенство самой инфраструктуры электронного правительства, единой системы межведомственного электронного взаимодействия (СМЭВ) и их программного обеспечения при оказании государственных услуг в сфере государственного кадастрового учета недвижимого имущества и государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним. Отсюда неизбежны сбои системы, зависания и другие технические проблемы.

**5.** **Длительность осуществления банковских операций и других сделок кредитной организации (по публичным договорам) в случае, если для их осуществления требуется получение сведений из Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), или сведений, внесенных в государственный кадастр недвижимости.**

Законопроект предполагает, что кредитная организация обращается с соответствующим запросом в течение 3 дней.

В силу п. 8 ст. 14 ФЗ «О государственном кадастре недвижимости»: «Внесенные в государственный кадастр недвижимости сведения, за исключением сведений, предоставляемых в виде кадастровых планов территорий, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом кадастрового учета соответствующего запроса (максимальный срок), если иное не установлено настоящим Федеральным законом».

Сведения, содержащиеся в Едином государственном реестре прав, предоставляются в срок не более чем пять рабочих дней со дня получения органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, соответствующего запроса (максимальный срок), если иное не установлено настоящим Федеральным законом (п. 2 ст. 7 Федерального закона от 21.07.1997 N 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним").

Таким образом, кредитная организация будет лишена возможности совершить банковскую операцию либо иную публичную сделку в течение указанного срока. Кроме того, клиенту кредитной организации потребуется несколько обращений в кредитную организацию для совершения указанных действий, если для них требуется предоставление рассматриваемых сведений из ЕГРП или государственного кадастра недвижимости.

Представляется важным реализация возможности получения оперативного ответа через стандартный запрос через СМЭВ (получение электронной справки на электронный запрос из Реестров должен осуществляться в течение 2-3 минут). При этом, информация в реестрах должна быть актуальной и однозначной (не должно быть расхождений в централизованном и региональных реестрах, а также в Интернете). Актуализация информации во всех реестрах должна происходить как можно чаще, а через СМЭВ предоставляться самая актуальная информация.

Прошу Вас рассмотреть последствия принятия данного законопроекта и возможность их учета при подготовке окончательной редакции проекта федерального закона «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

|  |  |  |
| --- | --- | --- |
| С уважением,Вице-президент Ассоциации «Россия» |  |  А.В. Ветрова |

Исп.: Андреева М.В.

тел: (495) 785-29-90 доб. 113