

Омский Росреестр о видах запросов информации из Единого государственного реестра недвижимости

Первым делом при покупке недвижимости проверяются предоставленные продавцом правоустанавливающие документы на объект. Самый главный момент, который необходимо установить, – это законность всех документов, принадлежность объекта недвижимости продавцу, а также содержание информации об отсутствии обременений на приобретаемый объект недвижимости. Единственным законным и достаточно надежным способом получить информацию о собственнике объекта недвижимости, технических характеристиках объекта недвижимости, наличии (отсутствии) ограничений (обременений) прав, заявленных в судебном порядке прав требования, возражений в отношении зарегистрированного права на объект недвижимости, правопритязаний и других сведений является получение *выписки из Единого государственного реестра недвижимости* (далее – ЕГРН).

ЕГРН – это единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним, единая база данных, в которой хранятся сведения обо всех объектах недвижимости и о лицах, имеющих права на эти объекты, на территории России.

Практически, ни одна сделка по купле-продаже не обходится без заказа выписки из ЕГРН. А с 2016 года, после отмены Свидетельств о праве собственности, такая выписка стала единственным подтверждением существования зарегистрированного права собственности на объект недвижимости. Выписка – это та самая родословная объекта, в которой отмечаются все переходы права собственности, судебные разбирательства или аресты. Хронология ведется с 1998 года, с момента создания реестра.

Кстати, ЕГРН был создан в 2017 году в результате объединения двух баз – Единого государственного реестра прав (ЕГРП) и государственный кадастр недвижимости (ГКН). В ЕГРН содержится как учетно-техническая информация обо всех объектах недвижимости России (данные из кадастра), так и данные о правах и переходах прав на эти объекты (данные из реестра прав). Все эти сведения выдаются гражданам в виде специальных справок – выписок.

Порядок предоставления сведений из ЕГРН как на бумажных носителях, так и в электронном виде регламентирован ст.ст. 62, 63 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации), приказом Минэкономразвития РФ от 13.05.2015 № 968 "Об установлении

порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и порядка уведомления заявителей о ходе оказания услуги по предоставлению сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости» (далее – Порядок). Порядком утверждены единая форма запроса на предоставление сведений из ЕГРН, требования к содержанию запроса, как в бумажном виде, так и в электронном, способы их представления в орган, осуществляющий регистрацию прав, порядок направления органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, документов, в виде которых предоставляются сведения из ЕГРН.

Выписки из ЕГРН бывают нескольких типов, то есть могут содержать разные типы сведений (в зависимости от запроса), например:

1. Об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
2. О кадастровой стоимости объекта недвижимости;
3. О правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости;
4. О переходе прав на объект недвижимости;
5. О содержании правоустанавливающих документов;
6. О признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;
7. О зарегистрированных договорах долевого участия в строительстве.

В настоящее время заявитель, независимо от места своего нахождения, может получить информацию из ЕГРН о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, расположенные в любом субъекте Российской Федерации, как в виде бумажного документа, так и в электронном виде. При этом срок подготовки таких документов сокращен до трех дней.

Следует отметить, что сведения по запросам от нотариусов, поступающим в электронном виде, готовятся незамедлительно, но не позднее следующего рабочего дня после дня направления соответствующего запроса. В случае обращения в многофункциональный центр (МФЦ) срок предоставления сведений увеличится на 2 рабочих дня в связи с необходимостью транспортировки документов.

Запрос о предоставлении сведений из ЕГРН можно подать несколькими способами в нужном для заявителя месте и в удобное для него время:

- в виде бумажного документа, который заявитель получает непосредственно в органе регистрации прав или МФЦ при личном обращении;
- в виде бумажного документа – путем его отправки по почте;

- в электронном виде – путем заполнения формы запроса, размещенной на официальном сайте Росреестра (<https://rosreestr.ru>);

- в электронном виде посредством отправки электронного документа с использованием веб-сервисов.

Все документы, которые можно получить по запросам о предоставлении сведений из ЕГРН, можно условно разделить на две группы: информация открытого и закрытого характера.

К сведениям ограниченного (закрытого) доступа относятся: сведения о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости; сведения о содержании правоустанавливающего документа; сведения о признании правообладателя недееспособным или ограничено дееспособным; информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости. Также к сведениям ограниченного доступа относится предоставление копий договоров и иных документов, выражающих содержание односторонних сделок, совершенных в простой письменной форме.

Следует обратить внимание, что при направлении запроса о предоставлении сведений ограниченного доступа по почте подпись лица, запрашивающего сведения ограниченного доступа, а также верность копий документов, необходимых для приложения к нему, должны быть засвидетельствованы в нотариальном порядке. При направлении запроса о предоставлении сведений ограниченного доступа в электронном виде путем заполнения его формы на официальном сайте Росреестра в сети Интернет (<https://rosreestr.ru>), запрос должен быть заверен усиленной квалифицированной электронной подписью заявителя.

К общедоступным (открытым) сведениям относятся сведения о зарегистрированных правах на объект недвижимости и сведения о переходе прав на объект недвижимости, требующие заверения ЭЦП.

С появлением возможности получения сведений из ЕГРН в электронном виде популярность данной услуги с каждым годом растет, так как имеет ряд преимуществ.

Взаимодействие с заявителем в электронном виде направлено на улучшение качества предоставления государственных услуг, уменьшение временных и материальных затрат заявителя, комфортные условия получения услуги, возможность в любое удобное время заполнить форму запроса на предоставление сведений из ЕГРН. При заполнении формы запроса на официальном сайте Росреестра в сети Интернет заявители могут выбрать наиболее удобный для них способ получения сведений из ЕГРН: в электронном виде или в виде бумажного документа. Сведения из ЕГРН, предоставляемые в электронной форме, имеют такую же юридическую силу, как и сведения из ЕГРН, предоставленные в виде бумажного документа, так как электронный документ заверяется усиленной

квалифицированной электронной подписью уполномоченного должностного лица органа, осуществляющего государственную регистрацию прав.

Законодательством предусмотрена плата за предоставление сведений из ЕГРН.

Частью 1 статьи 63 Закона о регистрации указаны заявители, по запросам которых сведения предоставляются бесплатно, по остальным запросам информация выдается за плату. Размер такой платы, порядок ее взимания и возврата устанавливаются органом нормативно-правового регулирования. Банковские реквизиты для перечисления платежа размещаются на официальном сайте органа регистрации прав в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет».

Внесение платы осуществляет лицо, подавшее запрос. Одному запросу должен соответствовать один документ, подтверждающий внесение платы, за исключением установленных нормативными правовыми актами Российской Федерации случаев.

Приказом Минэкономразвития РФ № П/0144 от 13.05.2020 г. «Об утверждении порядка взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации» установлен порядок взимания и возврата платы за предоставление сведений.

В соответствии с тарифами заявитель, получающий услуги по предоставлению сведений из ЕГРН в электронном виде, вносит оплату по более дешевым тарифам, что также является преимуществом.

В таблице приведены тарифы на предоставление сведений из ЕГРН.

Вид документа	Форма предоставления сведений, заявитель			
	В виде бумажного документа		В виде электронного документа	
	Физические лица, органы государственной власти, иные	Юридические лица <*>	Физические лица, органы государственной власти, иные государственные	Юридические лица <*>

	государствен ные органы <*>		органы <*>	
Копия договора или иного документа, выражающего содержание односторонней сделки, совершенной в простой письменной форме, содержащегося в реестровом деле (кроме предприятия как имущественного комплекса), за 1 единицу в рублях	340	1080	170	450
Копия договора или иного документа, выражающего содержание односторонней сделки с предприятием, совершенной в простой письменной форме, содержащегося в реестровом деле на предприятие как имущественный комплекс, за 1 единицу в рублях	1080	1590	450	560
Копия межевого плана <***>, технического плана <***>, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию за 1 единицу в рублях	1740	5220	580	1110
Копия документа, на основании которого в ЕГРН внесены сведения о территории кадастрового квартала (территории в пределах кадастрового квартала), территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия,	1740	5220	580	1110

включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, об игорной зоне, о лесничестве, лесопарке, об особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьих угодьях, за 1 единицу в рублях				
Копия иного документа, на основании которого сведения об объекте недвижимости внесены в ЕГРН, за 1 единицу в рублях	460	1270	240	530
Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости, за 1 единицу в рублях	870	2550	350	700
Выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным за 1 единицу в рублях	1100	-	470	-
Выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве, за 1 единицу в рублях	1740	3420	820	1630
Выписка о содержании	680	1930	450	900

правоустанавливающих документов, за 1 единицу в рублях					
Аналитическая информация		1740	5220	350	700
Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости		460	1270	290	820
Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости		460	1270	290	580
Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости	На территории 1 субъекта Российской Федерации	750	2080	470	760
	На территории от 2 до 28 субъектов Российской Федерации	1450	2900	580	990
	На территории от 29 до 56 субъектов Российской Федерации	1790	3240	760	1160
	На территории 57 и более субъектов Российской Федерации	2080	3480	870	1280
Выписка о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или)		460	1270	290	820

государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов.				
Кадастровый план территории	1740	5220	350	700
Выписка о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игровой зоне, лесничестве, лесопарке, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории	1740	5220	350	700
Выписка о границе между субъектами Российской Федерации, границе муниципального образования и границе населенного пункта	1740	5220	350	700
Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества	460	1270	290	820

Кроме того, данный приказ включает в себя размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к Федеральной государственной информационной системе ведения ЕГРН (ФГИС ЕГРН).

Способ получения сведений	Заявитель	Тарифы					Сведения о территории кадастрового квартала (территории в пределах кадастрового квартала), территориальной зоне, зоне с особыми условиями использования территории, территории объекта культурного наследия, включенного в единый государственный реестр объектов культурного наследия (памятников	Сведения о территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, особой экономической зоне, об игровой зоне, о лесничестве, лесопарке, охотничьих угодьях, границах между субъектами Российской Федерации, границах муниципальных образований и границах населенных пунктов, в рублях
		Тариф 1 <1>	Тариф 2 <2>	Тариф 3 <3>	Тариф 4 <4>	Тариф 5 <5>		
		не более 10 000, в рублях	не более 1 000, в рублях	не более 10 000, в рублях	не более 100 000, в рублях	не более 500 000, в рублях		

							истории и культуры) народов Российской Федерации, об особо охраняемой природной территории, в рублях	
1	2	3	4	5	6	7	8	9
Просмотр сведений, содержащихся в ЕГРН, без формирования электронного документа	органы государственной власти, иные государственные органы	370	1820	8210	62020	246240	46	23
	физические лица							

	юридические лица	73 0	3650	1642 0	12403 0	49248 0	90	46
Формирование электронного документа, содержащего сведения ЕГРН, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав	органы государственной власти, иные государственные органы <6>	46 0	1940	9120	68400	27360 0	110	230
	физические лица							
	юридические лица	91 0	3650	1824 0	13680 0	54720 0	230	340
Направление	органы государственной	11 0	570	1140	6840	39900	-	-

уведомлен ий об изменении содержащ ихся в ЕГРН основных и дополните льных сведений об объекте недвижим ости, сведений о правах на него, ограничен иях прав и обременен иях объекта недвижим ости	ственно й власти, иные государ ственн ые органы <6>							
	физиче ские лица							
	юридич еские лица	23 0	1140	2280	13680	57000	-	-

Следует обратить внимание, что внесенную плату можно вернуть, оформив соответствующее заявление, при наличии оснований для возврата, например, внесение денежных средств в большем объеме. Нужно отметить, что внесенная плата не возвращается в случае отсутствия в ЕГРН запрашиваемых сведений, а так же в случае отказа в предоставлении сведений.

**Ольга Федянина,
специалист-эксперт отдела ведения
Единого государственного реестра недвижимости
Управления Росреестра по Омской области.**