

ПРЕДЛОЖЕНИЯ ПО ПРОЕКТУ Приказа МЭР России

«Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и о признании утратившим силу приказа Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 291, а также пункта 2 изменений, которые вносятся в приказ Минэкономразвития России от 23 декабря 2015 г. № 967 «Об утверждении порядка взимания и возврата платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации» и в приложения № 1, 2 к приказу Минэкономразвития России от 10 мая 2016 г. № 291 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости», утвержденных приказом Минэкономразвития России от 9 декабря 2016 г. № 799»

Член Экспертного Совета А СРО «Кадастровые инженеры»

Евгений Николаевич Лаврентьев

История

- 25 апреля 2019 г. МЭР России опубликовало проект Приказа с ID номером 02/08/04-19/00090942;
- В Форме сводного отчета о проведении оценки регулирующего воздействия проекта акта со средней степенью регулирующего воздействия указано Краткое описание проблемы, на решение которой направлен предлагаемый способ регулирования, а именно *«В результате проведенных аналитических и поисковых работ в российском сегменте Интернета выявлено значительное количество открытых ресурсов (сайтов), использующих получение сведений ЕГРН посредством доступа к ФГИС ЕГРН в целях получения информации, содержащейся в ЕГРН, для собственных нужд или для передачи конечному потребителю, выступая в качестве посредника».*
- В качестве целей предлагаемого регулирования отмечено: *«Ликвидация (сокращение) спекулятивного рынка по предоставлению сведений Единого государственного реестра недвижимости, а также учитывая, что с 1 января 2019 г. предусмотрено увеличение НДС на 20 %, что в свою очередь повлечет как сокращение средств, которые остаются в распоряжении ФГБУ «ФКП Росреестра», из-за увеличения налоговых отчислений, так и увеличение накладных расходов при оказании государственных услуг».*
- При этом Описание предлагаемого регулирования и иных возможных способов решения проблемы и преодоления связанных с ней негативных эффектов в Отчете ОТСУТСТВУЮТ.
- Экономическое обоснование (расходы-доходы бюджетов) ОТСУТСТВУЮТ.
- Новые преимущества, оценка расходов и доходов субъектов предпринимательской и иной экономической деятельности, риски решения проблемы предложенным способом регулирования и прочие обоснования в Отчете также НЕ УКАЗАНЫ

На текущий момент времени (23.07.2019) в информации о текущем этапе определена дата окончания независимой антикоррупционной экспертизы - 22 мая 2019 г.

ПРОЕКТОМ ПРИКАЗА ПРЕДЛАГАЕТСЯ

- Установить (**повысить**) размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости.
- Установить (**повысить**) размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, посредством обеспечения доступа к федеральной государственной информационной системе ведения Единого государственного реестра недвижимости

Сводная таблица размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. Приложение 1

Размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости

Вид документа	Форма предоставления сведений, заявитель			
	в виде бумажного документа		в виде электронного документа	
	физические лица, органы государственной власти, иные государственные органы*	юридические лица*	физические лица, органы государственной власти, иные государственные органы*	юридические лица*
выписка из Единого государственного реестра недвижимости об объекте недвижимости, за 1 единицу в рублях	750/870	2200/2550	300/350	600/700
выписка из Единого государственного реестра недвижимости об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости	400/460	1100/1270	250/290	700/820
кадастровый план территории	1500/1740	4500/5220	300/350	600/700
справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества	400/460	1100/1270	200/290	700/820

НАБЛЮДАЕТСЯ ПОВЫШЕНИЕ СТОИМОСТИ НА 15-17%

Сводная таблица размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН. Приложение 2

Размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ведения ЕГРН

Способ получения сведений	Заявитель	Тарифы	
		Тариф 1 <u>не более 100</u> , в рублях	Тариф 2 <u>не более 1 000</u> , в рублях
Формирование электронного документа, содержащего сведения ЕГРН, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав	органы государственной власти, иные государственные органы ³	400	1700
	физические лица		
	юридические лица	800	3200

Стоимость 1 выписки (самой дорогой) для физического лица – 4 рубля

Способ получения сведений	Заявитель	Тарифы	
		Тариф 1 ¹ не более 50 000	Тариф 2 ² не более 100 000
Формирование электронного документа, содержащего сведения ЕГРН, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав	органы государственной власти, иные государственные органы ³	10 875 000	14 500 000
	физические лица		
	юридические лица	21 750 000	29 000 000

Стоимость 1 выписки (самой дорогой) для физического лица – **217,5** рублей

Сравнение стоимости с сайтов-двойников

Информация и образцы официальных выписок из ЕГРН

Выберите вид:

Выписка из ЕГРН на квартиру/участок

[Выписка из ЕГРН о переходе прав](#)

Выписка ЕГРН на квартиру/участок

Выписка на квартиру/участок используется при проверке собственника при сделках с недвижимостью или других вариантах. Позволяет удостовериться и проверить реального собственника на предмет владения имуществом. Справка содержит информацию: о собственнике данного имущества, общие сведения о квартире/участке.

Срок исполнения: 15-30 минут

Формат: Электронный документ с подписью ЭЦП Росреестра

Стоимость выписки на квартиру: 250 рублей

образец выписки на квартиру (стр 1)
нажмите для увеличения

Сравнение стоимости с сайтов-двойников

Выписка из ЕГРН в электронном виде — легко

Электронная выписка из ЕГРН, наравне с традиционной бумажной, **обладает равнозначной юридической силой**. Достоверность такого документа будет подтверждать электронная цифровая подпись (ЭЦП) уполномоченного сотрудника органа регистрации. Главное отличие электронной выписки — простота заказа и скорость получения!

Как работает сервис?

Поиск объекта



Введите **кадастровый номер** или **точный адрес** объекта, в окне результатов поиска введите Ваш e-mail

Оплата заявки



Стоимость выписки из ЕГРН (**об основных характеристиках или о переходе прав**) составляет **всего 250 руб**

Получение информации



После получения ответа из официальной базы Росреестра, выписка будет **отправлена Вам на e-mail в форматах PDF, ZIP и HTML**

Найти объект

Сравнение стоимости с сайтов-двойников



Время исполнения - 6-24 час.

Срочные выписки из ЕГРН выполняются в течение 6-12 часов. Максимальное время формирования - 3 раб. дня.



Официальная печать Росреестра

Все выписки подтверждаются официальной электронной подписью ФКП Росреестра. Документ имеет полную юридическую силу.



Гарантия исполнения заказа

В случае, если выписка не будет найдена или возникнут тех. сбои, гарантируется полный возврат денежных средств по требованию граждан.

Информация и образцы официальных выписок из ЕГРН

Выберите вид:

Выписка из ЕГРН на квартиру

[Выписка из ЕГРН на участок](#)

Выписка егрн на квартиру

Выписка на квартиру необходима при покупке на вторичном рынке. Позволяет удостовериться и проверить реального собственника на предмет владения имуществом. Справка содержит информацию: о собственнике данного имущества, общие сведения о квартире. Образец выписки находится справа.

Срок исполнения: 6-12 часов (сроки зависят от загруженности базы ЕГРН)

Формат: Электронный документ с официальной подписью

Стоимость выписки на квартиру: от 350 руб.



образец выписки на квартиру (стр 1 и 2)
нажмите для увеличения

Сравнение стоимости с сайтов-двойников

Виды выписок из ЕГРН

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) на объект недвижимости. Документ содержит технические сведения, правообладателей и обременения.

Объект недвижимости	
Наименование объекта	Земельный участок
Адрес объекта	г. Москва, м. Южная, д. 10/1, стр. 1
Кадастровый номер	50/01/008/2018/001/001/001/001
Площадь	100 кв. м
Целевое назначение	для размещения объектов складского назначения
Сведения об обременении	нет
Сведения о правообладателях	ООО "ИПЭ" (ИНН 50/01/008/2018/001/001/001/001)

для полной проверки объекта

Справка об объекте недвижимости (расширенная)

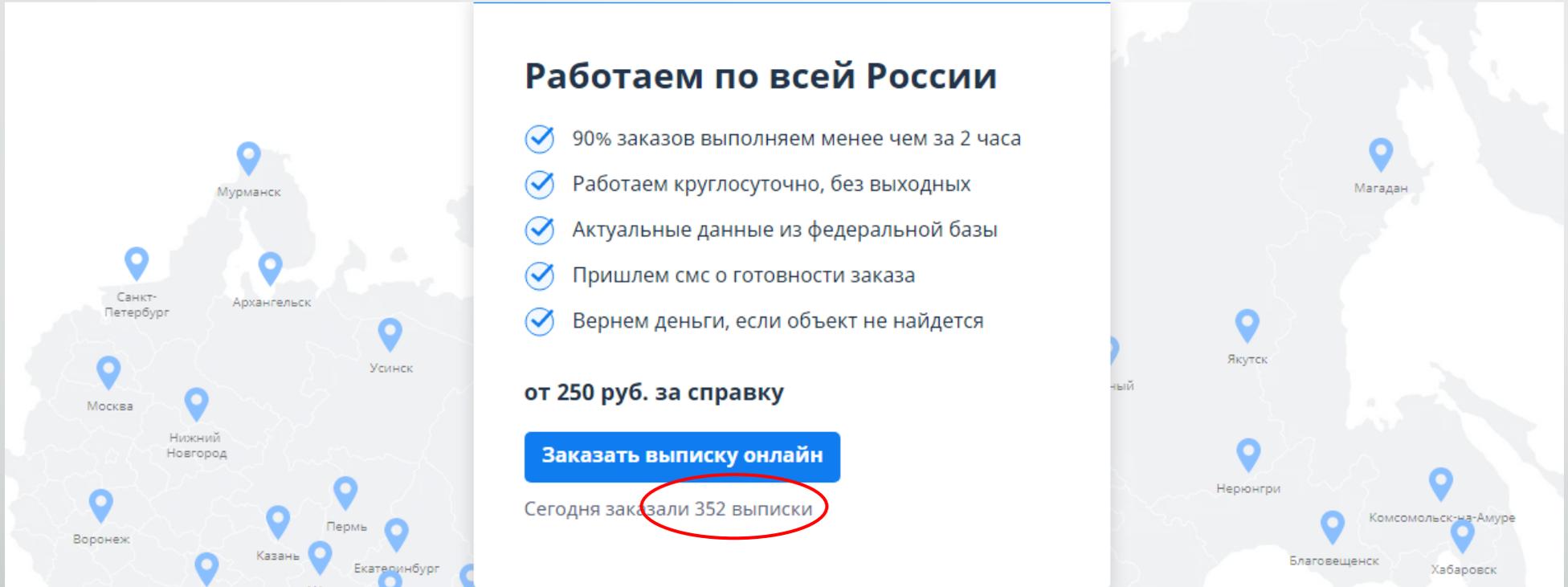
Полные технические сведения, правообладатели и обременения, возражения в отношении прав, кадастровая стоимость, кадастровые номера помещений из которых образован объект, фио инженера который составлял акт обследования и межевой план.

Заказать

Стоимость 500 руб.

🔍 Посмотреть образец

Сравнение стоимости с сайтов-двойников



Работаем по всей России

- ✓ 90% заказов выполняем менее чем за 2 часа
- ✓ Работаем круглосуточно, без выходных
- ✓ Актуальные данные из федеральной базы
- ✓ Пришлем смс о готовности заказа
- ✓ Вернем деньги, если объект не найдется

от 250 руб. за справку

[Заказать выписку онлайн](#)

Сегодня заказали 352 выписки

$352 * 250 \text{ руб} = 88000 \text{ руб}$ в день имеет «сайт-двойник»

$88000 * 365 = 32\,120\,000 \text{ руб}$ в год

ПРИБЫЛЬ «сайта-двойника» за год составит $32\,120\,000 - 10\,875\,000 = 21\,245\,000 \text{ руб}$

Что говорит о неэффективности предположений МЭР о ликвидации (сокращения) спекулятивного рынка по предоставлению сведений ЕГРН

«ЭКОНОМИКА» заказа сведений ЕГРН (на примере кад. инженера в образе физического лица)

- 50000 выписок – в год (365 дней в году)
- Итого в день $50000/365=137$ выписок в день
- В среднем на 1 объект кад. работ требуется 4 выписки
- Итого $137/4=34$ объекта у 1 кадастрового инженера в день
- Из расчета в среднем 10000 руб. за 1 объект – иметь в день $34*10000=340\ 000$ руб/день – НЕПЛОХО, но **НЕРЕАЛЬНО**

Письмо МЭР № Д23и-20912 от 21.06.2019
(на запрос Ассоциации «Национальная палата кадастровых
инженеров» о предложениях по Проекту приказа...)

- Размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, определялся на основании действовавших до 1 января 2017 г. размеров платы за предоставление сведений из ГКН и ЕГРП с учетом уровня накопленной инфляции за период с 2010 г. по 2015 г. и НДС 18 %.
- По данным Росстата фактический процент инфляции за период с 2015 г. по 2018 г. составил 13,794 , дополнительно с 1 января 2019 г. предусмотрено увеличение НДС до 20%.

МЭР ОБУСЛОВЛЕНО
внесение изменений в
размеры платы за
предоставление
сведений,
содержащихся в ЕГРН

Письмо МЭР № Д23и-20912 от 21.06.2019

(на запрос Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров» о предложениях по Проекту приказа...)

- выявлено значительное количество открытых ресурсов (сайтов-двойников), использующих получение сведений ЕГРН посредством доступа к ФГИС ЕГРН в целях получения информации, содержащейся в ЕГРН, для передачи конечному потребителю **(на просторах Интернета существует огромное количество разнообразных сайтов по перепродаже чего-либо)**
- существуют жалобы, в которых указано, что сведения, полученные путем электронного запроса через «сайты-двойники», содержат недостоверные сведения **(хотя проблема недостоверности сведений, полученных путем запроса через ФГИС ЕГРН – общеизвестна)**
- на сегодняшний день размеры платы за предоставление сведений ЕГРН посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН **(4 руб)** несопоставимы с размерами платы за предоставление сведений ЕГРН в электронной форме **(300 руб)** **(в свое время само МЭР и установило такие стоимости)**
- предоставление сведений ЕГРН посредством «сайтов-двойников» приведет к нарушению прав правообладателей объектов недвижимости, предусмотренных частью 17 статьи 62 Закона № 218-ФЗ **(орган регистрации прав обязан по запросу правообладателя предоставлять ему информацию о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества, права на который у него зарегистрированы)**, поскольку установление лиц, фактически получивших сведения о соответствующих объектах недвижимости из ЕГРН, по мнению МЭР невозможно **(Таким образом, МЭР полагает, что полученную выписку передать третьему лицу в принципе запрещено, что противоречит норме общедоступности сведений, предусмотренной ч.1 ст.62 Закона № 218-ФЗ -Сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц)**

МЭР ОБУСЛОВЛЕНО внесение изменений в размеры платы за предоставление сведений, содержащихся в ЕГРН, посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН

Опрос кадастровых инженеров - по получению сведений, содержащихся в ЕГРН

Опрос по получению сведений, содержащихся в ЕГРН произведен в сети Интернет, приняло участие 322 кадастровых инженера из всех регионов РФ. Установлено следующее:

- предпочтительные следующие способы получения сведений, содержащихся в ЕГРН:
 - ✓ **Посредством ключа доступа к ФГИС ЕГРН - 76 %;**
 - ✓ В электронном виде - 15 %;
 - ✓ Посредством сервиса прямого доступа ТехноКад – 4 %
 - ✓ Посредством официального сайта Росреестра - 3%;
 - ✓ Иное – 2 %.

Опрос кадастровых инженеров - по получению сведений, содержащихся в ЕГРН

- Актуальность сведений, содержащихся в выписках из ЕГРН :
 - ✓ Сведения актуальны - 54%;
 - ✓ Сведения, получаемые на бумажном носителе отличаются от аналогичных сведений, получаемых в электронном виде - 16 %;
 - ✓ Сведения, получаемые в электронном виде отличаются от аналогичных сведений, получаемых на бумажном носителе - 30 %.

Опрос кадастровых инженеров - по получению сведений, содержащихся в ЕГРН

- Среднее количество выписок из ЕГРН, которые необходимы при выполнении работ по одному объекту недвижимости:
 - ✓ 1-3 выписок - 42 %;
 - ✓ 4-6 выписок - 48 %;
 - ✓ 7-9 выписок - 5 %;
 - ✓ 10 и более - 5 %.

Опрос кадастровых инженеров - по получению сведений, содержащихся в ЕГРН

- Получение Кадастрового план территории
 - ✓ 100% кадастровых инженеров получают в электронном виде

Опрос кадастровых инженеров - по получению сведений, содержащихся в ЕГРН

- При оптовой покупке выписок из ЕГРН согласны заранее заплатить следующие суммы:
 - ✓ от 100 до 900 руб - 34%;
 - ✓ от 1000 до 9000 руб - 49%;
 - ✓ от 10 000 и более - 3%.

Опрос кадастровых инженеров - по получению сведений, содержащихся в ЕГРН

- Кадастровые инженеры указывают следующие максимальные допустимые стоимости выписок:

при оптовой покупке:

- ✓ от 1 до 99 руб - 29%;
- ✓ от 100 до 499 руб - 42%;
- ✓ от 500 до 999 руб - 13%;
- ✓ от 1 000 и более - 16%.

При разовой покупке:

- ✓ от 1 до 99 руб - 84%;
- ✓ от 100 до 299 руб - 12%;
- ✓ от 300 и более - 4%.

Последствия утверждения существующего Проекта Приказа МЭР «Об установлении размеров платы за предоставление сведений...»

- Принятие нормативного акта приведет к увеличению стоимости оформления объектов недвижимости различными участниками рынка (кадастровыми инженерами, риэлторами, нотариусами, оценщиками), что приведет к увеличению затрат правообладателей недвижимости и, как следствие, к их отказу от регистрации недвижимости, что повлечет за собой снижение активности вовлечения объектов недвижимости в систему налогообложения;
- Способ предоставления сведений ЕГРН посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН станет недоступным для участников рынка недвижимости, что приведет к отказу пользования данным сервисом в принципе;
- Участники рынка недвижимости вынуждены будут вернуться к способу заказа сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, в электронном виде, через сервисы прямого доступа, сайт Росреестра и прочие инструменты, что возможно приведет к увеличению нагрузки на систему АИС ЕГРН и соответственно сбоям в работе, увеличению сроков и прочим неудобствам;
- Создадутся условия, препятствующие выполнению требований Дорожной карты по улучшению инвестиционного климата в части сокращения сроков выполнения кадастровых работ.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

1. Общей направленности:

- Добиться актуальности и идентичности баз данных ЕГРН и ФГИС ЕГРН (если до сих пор это не одна и та же база данных), а также сведений Публичной кадастровой карты;
- Обеспечить стабильную (без сбоев) работу ФГИС ЕГРН, своевременно предупреждать всех пользователей о профилактических работах, оперативно отвечать на запросы по горячей линии;
- Наладить и усовершенствовать способы оплаты за предоставление сведений из ЕГРН, а также предусмотреть варианты возврата денежных средств в отдельно взятых случаях;
- Своевременно и периодически проводить агитационную работу с широким кругом населения, в том числе и в сети Интернет, о способах и возможностях заказа и получения сведений из ЕГРН. Обращать внимания на графу в выписках из ЕГРН – получатель сведений.

ПРЕДЛОЖЕНИЯ

2. В части Проекта приказа МЭР «Об установлении размеров платы за предоставление сведений...»:

- Осуществить доработку Проекта приказа МЭР «Об установлении размеров платы за предоставление сведений...» совместно с заинтересованными лицами, в том числе кадастровыми инженерами, А СРО кадастровых инженеров, Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров»;
- На основании результатов совместной работы определить размер стоимости сведений, получаемых посредством обеспечения доступа к ФГИС ЕГРН, учитывая принцип «оптом – дешевле», в пределах существующих расценок, а при их увеличении – обосновать рост стоимости расчетами. Предложить несколько вариантов тарифных планов с «реальным» количеством запрашиваемых сведений;
- Как вариант – предоставить Кадастровым инженерам исключительное право на получение сведений из ЕГРН по льготным тарифам – для производства кадастровых работ, направленных на внесение новых и изменение существующих сведений об объектах недвижимости, тем самым повышая наполняемость и актуальность базы данных ЕГРН;
- Как вариант – предоставить Кадастровым инженерам возможность «гостевого доступа» к базе данных АИС ЕГРН в режиме просмотра определенных сведений с целью более качественной подготовки документов для внесения информации об объектах недвижимости в ЕГРН;
- Доработать Личный кабинет кадастрового инженера в части заказа, оплаты и хранения полученных выписок из ЕГРН. Определить срок действия сведений из ЕГРН, по истечению которого они будут автоматически удаляться из Личного кабинета КИ. Разработать возможность поиска и сортировки заказанных сведений об объектах недвижимости по адресной части, по дате заказа сведений, кадастровому номеру. Сделать сервис Личного кабинета КИ более удобным и наглядным.



Спасибо за внимание