

Как узнать цену сделки купли-продажи жилого дома лицу, не являющемуся собственником: правовые каналы доступа, «налоговый» маршрут и пределы раскрытия сведений

1. Краткая постановка вопроса

Заявитель — физическое лицо, не являющееся ни собственником интересующего его жилого дома, ни (по его утверждению) стороной состоявшейся сделки, — хочет установить цену, по которой дом был продан, и спрашивает, можно ли получить эти данные через налоговый орган. Вопрос распадается на три самостоятельных правовых блока: (а) содержится ли цена сделки в ЕГРН и иных государственных реестрах и кому эти сведения выдаются; (б) распространяется ли на цену сделки режим налоговой тайны и вправе ли ФНС раскрыть её третьему лицу; (в) при каком правовом статусе заявителя (супруг, переживший супруг, наследник, долевой собственник, кредитор, участник судебного спора, участник торгов) закон даёт ему право требовать раскрытия цены — в том числе через суд или нотариуса. Ниже разобраны все версии, включая те, при которых заявитель не относится ни к одной из перечисленных категорий.

2. Раздел 1. Исходная квалификация: что юридически представляет собой «цена дома» и где она фиксируется

2.1. Цена — существенное условие договора, а не сведения реестра

Цена является условием договора (ст. 424 ГК РФ), а для договора продажи недвижимости — условием, без согласования которого договор не считается заключённым (п. 1 ст. 555 ГК РФ; общее правило п. 3 ст. 424 ГК РФ о цене «по аналогии» здесь не применяется). Договор продажи дома должен содержать цену этого имущества; правила ст. 555 ГК РФ применяются и к продаже жилых домов, квартир (ст. 549, 558 ГК РФ). Таким образом, интересующая заявителя цифра существует ровно в двух юридических плоскостях: (1) как условие

конкретного двустороннего договора купли-продажи; (2) как величина, производная от неё, — налоговая база продавца (ст. 210, 214.10 НК РФ).

2.2. ЕГРН цены сделки не содержит

В силу ст. 7 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ЕГРН состоит из реестра объектов недвижимости (кадастр), реестра прав, ограничений и обременений, реестра границ, реестровых дел и книг учёта документов. Цена сделки в этот перечень не входит.

Прямое подтверждение — содержание выписки из ЕГРН, закреплённое ч. 7 ст. 62 указанного закона (в приведённом нормативном контексте — источник 16): выписка должна содержать описание объекта, зарегистрированные права, ограничения прав и обременения, сведения о правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования, сведения о возражении в отношении зарегистрированного права, о невозможности регистрации без личного участия правообладателя, об изъятии объекта для государственных или муниципальных нужд, о поступивших и не рассмотренных заявлениях о регистрации, а также «иные сведения, определяемые органом нормативно-правового регулирования». Цены сделки (купли-продажи) в этом перечне нет и быть не может: регистрация права — это учёт правоотношения собственности, а не учёт экономических условий сделки (ст. 8.1, 131 ГК РФ).

Дополнительно усиливает этот вывод современная политика ограничения доступа к сведениям реестра: с 1 марта 2023 года персональные данные правообладателя в выписке из ЕГРН по общему правилу не раскрываются третьим лицам без его согласия, внесённого в реестр (изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ, введённые Федеральным законом от 14.07.2022 № 266-ФЗ). Если закон закрывает даже ФИО собственника, тем более он не открывает цену его сделки.

2.3. Договор хранится в реестровом деле, но доступ к нему узкий

Часть 6 ст. 62 Федерального закона № 218-ФЗ (источник 16) допускает выдачу сведений «в виде копии документа, на основании которого сведения внесены в Единый государственный реестр недвижимости». Формально договор купли-продажи дома, будучи правоустанавливающим документом, хранится в реестровом деле и подпадает под эту форму. Однако порядок предоставления таких копий (Порядок предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, утв. приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968, с последующими изменениями) и устойчивая административная практика Росреестра исходят из того, что копия договора выдаётся: сторонам сделки, правообладателю (в

том числе лицу, чьё право было зарегистрировано на основании этого документа), их представителям по доверенности, а также судам, органам следствия, дознания, прокуратуры и нотариусам — по находящимся в производстве делам. Произвольному третьему лицу копия договора не выдаётся.

Практический вывод по разделу. Государственного реестра, в котором цена купли-продажи жилого дома была бы общедоступна, в Российской Федерации не существует. Запрос «обычной» выписки из ЕГРН даст заявителю состав объекта, площадь, кадастровый номер, кадастровую стоимость, даты перехода прав, но не цену.

3. Раздел 2. Налоговый орган: можно ли узнать цену через ФНС

3.1. Почему ФНС вообще знает эту цифру

Сведения о цене сделки попадают в налоговый орган по двум каналам:

- **от регистрирующего органа** — в силу ст. 85 НК РФ органы, осуществляющие государственный кадастровый учёт и государственную регистрацию прав, обязаны сообщать в налоговые органы сведения о недвижимом имуществе, его владельцах, о регистрации прав и сделок;
- **от самого налогоплательщика** — из налоговой декларации по НДФЛ (ст. 228, 229 НК РФ) при продаже имущества, находившегося в собственности менее минимального предельного срока (ст. 217.1 НК РФ), а также из расчёта налоговой базы, который производится по правилам ст. 214.10 НК РФ.

Иными словами, данные у налогового органа есть, но это не превращает их в открытые.

3.2. Режим сведений: налоговая тайна

Согласно п. 1 ст. 102 НК РФ налоговую тайну составляют **любые** полученные налоговым органом сведения о налогоплательщике, за исключением прямо перечисленных в этом пункте случаев. К исключениям относятся, в частности: сведения, разглашённые самим налогоплательщиком или с его согласия (подп. 1 п. 1 ст. 102 НК РФ); сведения об ИНН; сведения о нарушениях законодательства о налогах и сборах и мерах ответственности; сведения о среднесписочной численности; сведения о суммах доходов и расходов по данным бухгалтерской (финансовой) отчётности; сведения о применяемых

специальных налоговых режимах. Данные о суммах уплаченных налогов раскрываются третьим лицам только с согласия налогоплательщика (п. 1.1 ст. 102 НК РФ).

Цена конкретной сделки купли-продажи дома ни в один из перечисленных случаев не входит. Следовательно, она защищена режимом налоговой тайны в полном объёме.

Пункт 2 ст. 102 НК РФ прямо запрещает разглашение налоговой тайны, а под разглашением понимается, в том числе, использование или передача третьим лицам сведений, составляющих налоговую тайну. Обязанность обеспечить конфиденциальность корреспондирует с общими нормами о персональных данных: обработка данных возможна только с согласия субъекта (ст. 6, 9 Федерального закона от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»; в приведённом контексте — ст. 9 в редакции источника 8/9), а молчание и бездействие согласием не являются (ч. 8 ст. 10.1 Закона № 152-ФЗ, источник 5).

3.3. Что вправе получить сам налогоплательщик

Субъект персональных данных имеет право на доступ к своим данным: получить сведения об обработке, ознакомиться с ними (ст. 14 Закона № 152-ФЗ; в контексте — источник 4), причём запрос должен содержать номер основного документа, удостоверяющего личность, сведения о дате выдачи и выдавшем органе, сведения, подтверждающие участие в отношениях с оператором, и подпись (ч. 3 ст. 14). Повторный запрос возможен не ранее чем через 30 дней после первоначального обращения, если более короткий срок не установлен законом или договором (ч. 4 ст. 14). Аналогичное право налогоплательщика на получение от налоговых органов информации о своих налогах, а также копий документов закреплено ст. 21 НК РФ; корреспондирующая обязанность — ст. 32 НК РФ. Действовать можно и через представителя (ст. 26, 29 НК РФ) при наличии доверенности.

Отдельно отмечу: передача документов, содержащих налоговую тайну, через личный кабинет на портале госуслуг или через МФЦ (в контексте — источники 11, 12, 13, ст. 31 НК РФ) также осуществляется **в адрес самого налогоплательщика** и при наличии его письменного согласия. Эта процедура не является каналом раскрытия данных третьим лицам.

3.4. Что будет, если налоговый орган всё же раскроет данные

- ст. 183 УК РФ — незаконные получение и разглашение сведений, составляющих налоговую тайну (для лиц, которым она стала известна по службе или работе, и для лиц, её незаконно получивших);

- ст. 137 УК РФ — нарушение неприкосновенности частной жизни;
- ст. 13.14 КоАП РФ — разглашение информации с ограниченным доступом;
ст. 13.11 КоАП РФ — нарушение законодательства о персональных данных;
- ст. 152.2 ГК РФ — гражданско-правовая защита частной жизни (включая компенсацию морального вреда);
- ст. 24 Закона № 152-ФЗ — право субъекта на возмещение убытков и компенсацию морального вреда.

3.5. Практический вывод по «налоговой» версии

Узнать цену чужой сделки через налоговую инспекцию нельзя. Ответ на обращение будет либо формальным (сведения составляют налоговую тайну), либо содержать отказ со ссылкой на п. 1, 2 ст. 102 НК РФ и ст. 6, 9 Закона № 152-ФЗ. Единственные данные, которые ФНС выдаст заявителю, — сведения о **его собственных** объектах налогообложения, его декларациях, его задолженности и его сделках.

Есть один «полулегальный» обходной налоговый маршрут, который даёт не цену, а её нижнюю границу: если известна кадастровая стоимость дома на 1 января года продажи, то в силу п. 2 ст. 214.10 НК РФ доход продавца для целей НДФЛ принимается не ниже кадастровой стоимости, умноженной на понижающий коэффициент 0,7 (при продаже по цене ниже этой величины). Кадастровая стоимость общедоступна и предоставляется без ограничения круга заявителей (ст. 62 Закона № 218-ФЗ; данные публичной кадастровой карты Росреестра). Это позволяет оценочно предположить, что рыночная цена была ориентирована на величину порядка 70 % и более от кадастровой стоимости, но не позволяет установить фактическую договорную цену. Определение кадастровой стоимости, в свою очередь, регулируется Федеральным законом от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке», а споры о ней рассматриваются по правилам гл. 25 КАС РФ (ст. 246 КАС РФ — источник 14 в приведённом контексте; разъяснения — постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28).

4. Раздел 3. Каналы, которые реально работают: разбор по статусу заявителя

4.1. Сторона сделки и её правопреемник

Сторона договора вправе получить копию договора из реестрового дела (ч. 6 ст. 62 Закона № 218-ФЗ; Порядок, утв. приказом Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968) и, разумеется, вправе разгласить цену — она не связана ни

налоговой, ни нотариальной тайной в отношении собственной сделки (подп. 1 п. 1 ст. 102 НК РФ: сведения, разглашённые налогоплательщиком самостоятельно или с его согласия, тайны не составляют). Ограничением может служить лишь договорное условие о конфиденциальности (ст. 309, 310, 393 ГК РФ), нарушение которого влечёт убытки, но не недействительность.

4.2. Лицо, чьё право было зарегистрировано ранее (в том числе при оспаривании сделки, подделке доверенности)

Если заявитель ранее был собственником и его право прекращено в результате оспариваемой им сделки, он сохраняет законный интерес в ознакомлении с правоустанавливающими документами. Основания: ч. 6 ст. 62 Закона № 218-ФЗ; ст. 3 ГПК РФ, ст. 4 АПК РФ (право на обращение за защитой нарушенного права); при возбуждении уголовного дела — ст. 42 УПК РФ (потерпевший вправе знакомиться с материалами), ст. 182, 183 УПК РФ (обыск, выемка документов).

Конкурирующие позиции. Позиция 1 (преобладающая в административной практике): копия договора выдаётся только действующему правообладателю и сторонам сделки; бывший собственник должен истребовать документ через суд. Позиция 2 (встречается в судебной практике и в разъяснениях территориальных органов): лицо, чьё право было зарегистрировано на основании данного документа, приравнивается к правообладателю в части доступа к нему, поскольку иначе оно лишается возможности доказать нарушение своего права. Применяется она, как правило, при наличии подтверждающих документов (выписка о ранее зарегистрированном праве, исковое заявление с отметкой суда, постановление о возбуждении уголовного дела).

4.3. Супруг (в том числе бывший)

Дом, приобретённый в браке, — общее имущество супругов (ст. 34 СК РФ), а распоряжение им по сделкам, подлежащим государственной регистрации, требует нотариально удостоверенного согласия другого супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ, в редакции с 01.09.2022). Сделка, совершённая без такого согласия, оспорима (п. 3 ст. 35 СК РФ, ст. 173.1 ГК РФ), срок исковой давности — один год со дня, когда супруг узнал или должен был узнать о совершении сделки (п. 3 ст. 35 СК РФ).

Практический путь: подать иск о признании сделки недействительной (или о разделе общего имущества — ст. 38, 39 СК РФ) и заявить ходатайство об истребовании договора купли-продажи и сведений о расчётах. Кроме того, при разделе имущества и при определении долей супруг вправе ссылаться на

цену проданного актива как на величину, влияющую на состав общего имущества.

Конкурирующие позиции. Позиция 1: супруг — не сторона сделки, поэтому вне судебного процесса копию договора не получит; до подачи иска он может довольствоваться сведениями о переходе прав. Позиция 2: поскольку закон связывает действительность сделки с его согласием, супруг является лицом, чьи права затрагиваются сделкой, а значит, вправе получить документы как в порядке ст. 62 Закона № 218-ФЗ (с обоснованием интереса), так и у нотариуса, удостоверившего согласие. Первая позиция применима, когда брак прекращён и имущество уже разделено; вторая — когда сделка совершена в период брака и согласие не давалось.

4.4. Переживший супруг

По письменному заявлению пережившего супруга нотариус по месту открытия наследства выдаёт свидетельство о праве собственности на долю в общем имуществе супругов, причём такое свидетельство может быть выдано на половину общего имущества, нажитого в браке; по письменному заявлению наследников и с согласия пережившего супруга в свидетельстве может быть определена и доля умершего супруга (ст. 75 Основ законодательства Российской Федерации о нотариате — источник 2). Это означает, что переживший супруг получает документальное подтверждение своего титула, но **не автоматический доступ к цене сделки**, совершённой другим супругом при жизни: в свидетельстве фиксируется состав имущества, а не история его отчуждения.

Для получения цены потребуется либо запрос нотариуса в рамках наследственного дела (ст. 1171 ГК РФ — меры по охране наследства и истребование необходимых сведений), либо судебный запрос, либо согласие контрагента.

4.5. Наследник

Наследник является универсальным правопреемником наследодателя (ст. 1110, 1112 ГК РФ), приобретает имущество в порядке ст. 1152, 1153 ГК РФ и отвечает по долгам наследодателя в пределах стоимости наследственного имущества (ст. 1175 ГК РФ). Отсюда два маршрута: (а) запрос нотариусу, ведущему наследственное дело, об истребовании сведений об имуществе наследодателя (ст. 1171 ГК РФ; разъяснения — постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании»); (б) судебный спор (о разделе наследства, о признании сделки

недействительной, о включении имущества в наследственную массу) с ходатайством об истребовании договора и сведений о расчётах.

Конкурирующие позиции. Позиция 1: наследник не вправе получать сведения о сделках, совершённых наследодателем при жизни, поскольку эти сведения не входят в состав наследства, а касаются личной сферы наследодателя. Позиция 2: как универсальный правопреемник наследник вступает в права и обязанности по сделкам наследодателя, а значит, имеет законный интерес в ознакомлении с документами, относящимися к наследственному имуществу, в том числе с ценой его отчуждения (особенно если цена влияет на размер обязательств перед кредиторами по ст. 1175 ГК РФ). Позиция 2 применима при наличии свидетельства о праве на наследство либо спора о наследственной массе; позиция 1 — при «постороннем» интересе наследника к сделкам, не связанным с наследством.

4.6. Долевой собственник

При продаже доли в праве общей собственности постороннему лицу остальные участники имеют преимущественное право покупки по цене, за которую она продаётся, и на прочих равных условиях; продавец обязан известить их в письменной форме с указанием цены и других условий (п. 1, 2 ст. 250 ГК РФ). Сделки с долями подлежат нотариальному удостоверению (ст. 42 Закона № 218-ФЗ). При нарушении преимущественного права любой участник вправе в течение трёх месяцев требовать перевода на себя прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ).

Это единственная категория, в которой **цена по закону сама должна быть доведена до сведения заявителя** до совершения сделки. Если извещение не направлялось, факт и цена могут быть установлены в суде — в том числе путём истребования договора (ст. 57 ГПК РФ, ст. 66 АПК РФ). Ограничение: правило ст. 250 ГК РФ действует только в отношении **доли**, а не дома целиком; при продаже дома, находившегося в единоличной собственности, оно не применяется.

4.7. Кредитор, арбитражный управляющий, участник дела о банкротстве

В деле о банкротстве продавца доступ к сведениям о цене сделки открыт по двум основаниям. Во-первых, сведения о реализации имущества и о заключённых сделках публикуются в Едином федеральном реестре сведений о банкротстве (ст. 28, 110, 139, 213.26 Федерального закона от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»). Во-вторых, при оспаривании сделок по ст. 61.2 (подозрительные сделки) и ст. 61.3 (сделки с

предпочтением) того же закона цена приобретения дома входит в предмет доказывания, и суд по ходатайству истребует договор, платёжные документы, сведения из Росреестра и банков (ст. 66 АПК РФ). Финансовый управляющий вправе запрашивать сведения у любых органов и организаций (ст. 20.3, 213.9 Закона № 127-ФЗ).

4.8. Участник судебного спора, не относящийся к перечисленным категориям

Ключевое условие — **относимость** доказательства к предмету спора (ст. 59, 67 ГПК РФ; ст. 67, 68 АПК РФ; ст. 63 КАС РФ). Суд по ходатайству лица, участвующего в деле, или по своей инициативе истребует доказательства (ст. 57 ГПК РФ; ст. 66 АПК РФ; ст. 63 КАС РФ). Ходатайство должно содержать: какое обстоятельство доказывается, почему цена имеет значение, какие меры к самостоятельному получению приняты и почему они не дали результата, в какой орган направить запрос.

Типичные ситуации, в которых такие ходатайства удовлетворяются: спор о разделе имущества супругов; спор о наследстве; спор о признании сделки недействительной; спор о взыскании убытков (цена приобретения — база расчёта); спор о неосновательном обогащении; спор о взыскании долга, если цена сделки влияет на оценку платёжеспособности должника. Ситуации, в которых ходатайства отклоняются: цена запрашивается для сравнения с рыночной конъюнктурой, «для проверки» или для целей, не связанных с предметом спора.

4.9. Судебный пристав-исполнитель, нотариус, органы следствия

- Пристав-исполнитель вправе запрашивать у регистрирующих органов, банков, налоговых органов сведения, необходимые для исполнения (ст. 64, 69 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»); в порядке ст. 50 этого закона сторона исполнительного производства вправе знакомиться с его материалами.
- Нотариус обязан хранить тайну совершённых нотариальных действий (ст. 16 Основ законодательства РФ о нотариате); сведения о нотариальных действиях выдаются третьим лицам только по требованию суда, органов прокуратуры, следствия и дознания в связи с находящимися в их производстве делами. Если сделка удостоверялась нотариально (обязательная нотариальная форма — в частности, сделки с долями по ст. 42 Закона № 218-ФЗ, рента, согласие супруга), бесполезно обращаться к нотариусу «напрямую»: канал работает только через суд или правоохранительные органы.

- Органы следствия и дознания получают документы в порядке ст. 74, 84, 182, 183 УПК РФ; для заявителя реальный маршрут — статус потерпевшего или заявителя по делу.

4.10. Публичные торги и открытые реестры

Цена сделки становится публичной, если дом продавался публично: - торги по реализации имущества должника-банкрота — ЕФРСБ (ст. 28, 110, 139 Закона № 127-ФЗ), где публикуются начальная цена, состав лотов и итоги; - торги в рамках исполнительного производства — ст. 87–93 Закона № 229-ФЗ; сведения о торгах и протоколы размещаются на официальном сайте, определённом постановлением Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 (torgi.gov.ru), а также на сайтах операторов электронных площадок; - торги по приватизации государственного и муниципального имущества — Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ, тот же ресурс.

В этих случаях цена сделки (или её стартовая величина) доступна неопределённому кругу лиц.

4.11. Статистика Росреестра для оценочных организаций

В контексте приведена норма о предоставлении статистической информации по запросам заинтересованных **оценочных организаций**, которая должна содержать данные об общем количестве сделок с недвижимым имуществом, прошедших государственную регистрацию, за период и на территории, с указанием цены сделок и дат их совершения, а также обобщённую информацию о субъектах этих сделок **без указания персональных данных** (источник 10, п. 13).

Конкурирующие прочтения. Прочтение 1 (узкое): речь идёт исключительно об агрегированных выборках, у которых цена фигурирует как статистический показатель по группе сделок, а не как цена конкретного дома. Прочтение 2 (широкое, отражающее прежнюю практику): Росреестр исторически предоставлял оценщикам выгрузки по зарегистрированным сделкам с ценами и адресами для целей построения ценовых моделей; такие материалы могут содержать цену конкретного объекта. Первое прочтение применимо при буквальном толковании нормы с учётом запрета на раскрытие персональных данных; второе — при обращении к практике её применения. Для заявителя это означает: реальный путь использовать этот канал — заказать отчёт об оценке у оценщика, действующего по Федеральному закону от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации» (ст. 11, 12 — общие требования к отчёту), однако цены конкретной искомой сделки таким путём получить нельзя.

4.12. Лицо без законного интереса

Если заявитель не относится ни к одной из категорий п. 4.1–4.10, все государственные каналы для него закрыты: ЕГРН цены не содержит; копия договора не выдаётся; ФНС сведения не раскрывает; нотариус связан тайной; банк — банковской тайной (ст. 26 Федерального закона от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»); продавец и покупатель не обязаны раскрывать условия своей сделки (ст. 1, 421 ГК РФ — свобода договора не предполагает обязанности публиковать его содержание).

5. Раздел 4. Судебный путь: как сформулировать требование, чтобы оно сработало

Шаг 1. Определить предмет спора. Цена дома должна быть элементом юридического состава: основание недействительности (ст. 166–168, 173.1 ГК РФ), занижение цены как признак подозрительной сделки (ст. 61.2 Закона № 127-ФЗ), раздел имущества (ст. 38, 39 СК РФ), состав наследства и расчёты с кредиторами (ст. 1175 ГК РФ), расчёт убытков (ст. 15, 393 ГК РФ).

Шаг 2. Заявить ходатайство об истребовании доказательств (ст. 57 ГПК РФ; ст. 66 АПК РФ; ст. 63 КАС РФ). Адресаты: территориальный орган Росреестра (копия договора из реестрового дела — ч. 6 ст. 62 Закона № 218-ФЗ); налоговый орган (сведения из декларации продавца — при условии мотивированного запроса суда, поскольку в силу п. 2 ст. 102 НК РФ сведения налоговой тайны предоставляются на основании федерального закона, в том числе по запросу суда в связи с находящимся в производстве делом); кредитная организация (выписка о расчётах — ст. 26 Закона № 395-1); нотариус (копия удостоверенного договора или согласия — ст. 16 Основ).

Шаг 3. При необходимости — обеспечительные меры (ст. 139–140 ГПК РФ; ст. 90–91 АПК РФ; ст. 85–86 КАС РФ), чтобы документы и имущество не были отчуждены до разрешения спора.

Шаг 4. Нотариальное обеспечение доказательств (ст. 102, 103 Основ законодательства РФ о нотариате) — осмотр письменных и вещественных доказательств, если есть основания полагать, что их представление в суде станет впоследствии невозможным. Этот механизм не позволяет нотариусу истребовать сведения, составляющие налоговую тайну, но применим к открытым источникам (объявления, сайты, распечатки).

Шаг 5. Учесть последствия отказа. Отказ суда в истребовании означает, что в данном процессе цена не будет установлена; заявителю остаётся либо менять предмет доказывания (например, доказывать рыночную стоимость

через отчёт оценщика), либо добиваться пересмотра в вышестоящей инстанции.

6. Раздел 5. Публичные источники, из которых цена видна без запросов

1. Архив объявлений о продаже (ст. 437 ГК РФ — реклама и публичная оферта): заявленная цена, как правило, сохраняется в кэше и на агрегаторах; это не цена сделки, но её ближайший ориентир, причём добровольно раскрытый самим продавцом.
2. ЕФРСБ и площадки торгов (ст. 28, 110, 139, 213.26 Закона № 127-ФЗ; постановление Правительства РФ от 10.09.2012 № 909).
3. Сайт ФССП и электронные площадки по ст. 87-93 Закона № 229-ФЗ.
4. Публичная кадастровая карта и выписка о кадастровой стоимости — бесплатно и без ограничения круга заявителей (ст. 62 Закона № 218-ФЗ).
5. Отчёт об оценке, выполненный по заказу заявителя (ст. 11, 12 Закона № 135-ФЗ). Оспаривание величины стоимости, установленной в отчёте, в том числе при наличии другого отчёта об оценке того же объекта, производится в суде, арбитражном суде, третейском суде (ст. 13 Закона № 135-ФЗ — источник 1). Важная оговорка этой же нормы: суд вправе обязать стороны совершить сделку по цене, определённой в ходе судебного заседания, **только** в случаях обязательности совершения сделки в соответствии с законодательством РФ. То есть «заставить» продавца продать дом заявителю по установленной судом цене нельзя — это возможно лишь в исключительных случаях, предусмотренных законом.
6. Раскрытие информации эмитентами (если продавцом выступало публичное акционерное общество): сведения о крупных сделках могут попадать в существенные факты (ст. 29, 30 Федерального закона от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»).

7. Раздел 6. Сводное сопоставление конкурирующих правовых позиций

Вопрос	Позиция 1	Позиция 2	Когда применяется
Есть ли цена в ЕГРН	Нет: перечень ч. 7 ст. 62 Закона № 218-ФЗ закрыт,	Практически нет, но копия договора из реестрового дела	Позиция 1 — при запросе выписки; позиция 2 — при

Вопрос	Позиция 1	Позиция 2	Когда применяется
	цена в него не входит	теоретически достижима	запросе копии документа с обоснованием интереса
Налоговая тайна	Абсолютная: п. 1, 2 ст. 102 НК РФ, перечень исключений закрыт	Относительная: при согласии налогоплательщика или по запросу суда сведения раскрываются	Позиция 1 — при обращении «по любопытству»; позиция 2 — при наличии согласия продавца или судебного запроса
Супруг	Не сторона сделки → доступа нет	Лицо, чьё согласие требовалось (п. 3 ст. 35 СК РФ) → интерес признаётся	Позиция 1 — брак прекращён, имущество разделено; позиция 2 — сделка в браке, согласие не давалось
Наследник	Сделки наследодателя не входят в наследство → доступа нет	Универсальное правопреемство (ст. 1110, 1112, 1175 ГК РФ) → интерес есть	Позиция 1 — интерес не связан с наследством; позиция 2 — спор о наследственной массе или расчёты с кредиторами
Долевой собственник	Цена раскрывается только по сделкам с долей (ст. 250 ГК РФ)	При продаже дома целиком преимущественное право не возникает, цена не раскрывается	Применяется в зависимости от того, что именно продавалось: доля или объект целиком
Статистика Росреестра	Только агрегированные данные без персональных данных (п. 13 источника 10)	Выгрузки по конкретным сделкам с ценами для оценщиков	Первое — буквальное толкование; второе — практика применения
Нотариус	Тайна нотариального	Раскрытие по требованию суда/	Первое — при «частном»

Вопрос	Позиция 1	Позиция 2	Когда применяется
	действия абсолютна (ст. 16 Основ)	следствия и участникам действия	обращении; второе — при судебном или следственном запросе

8. Раздел 7. Практический вывод по каждой версии запроса

Версия А: заявитель — постороннее лицо без юридического интереса (интересуется «для себя», для сравнения цен, из бытового любопытства). Легальных способов получить цену нет. Доступны: кадастровая стоимость (бесплатно, ст. 62 Закона № 218-ФЗ), даты перехода прав по расширенной выписке, архив объявлений, данные публичных торгов. Ответ на вопрос «можно ли через налоговую» — **нет** (п. 1, 2 ст. 102 НК РФ, ст. 6, 9 Закона № 152-ФЗ).

Версия Б: заявитель — супруг (бывший супруг) продавца. Путь: иск о признании сделки недействительной по п. 3 ст. 35 СК РФ или о разделе общего имущества (ст. 38, 39 СК РФ) с ходатайством об истребовании договора и сведений о расчётах (ст. 57 ГПК РФ). Срок по п. 3 ст. 35 СК РФ — один год; по разделу имущества — трёхлетний срок (п. 7 ст. 38 СК РФ).

Версия В: заявитель — переживший супруг. Путь: обращение к нотариусу за свидетельством о праве собственности на долю в общем имуществе (ст. 75 Основ — источник 2) и, при необходимости, истребование сведений в рамках наследственного дела (ст. 1171 ГК РФ) или в суде.

Версия Г: заявитель — наследник. Путь: нотариальный запрос в рамках наследственного дела, затем — судебный спор с истребованием договора. Цена может быть установлена также через оценку наследственного имущества (ст. 1172 ГК РФ — оценка наследственного имущества при необходимости).

Версия Д: заявитель — долевого собственник. Путь: ст. 250 ГК РФ — проверка факта извещения о цене доли; при нарушении — иск о переводе прав и обязанностей покупателя в течение трёх месяцев (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Если продавался дом целиком и заявитель собственником не являлся — см. версию А.

Версия Е: заявитель — кредитор или участник дела о банкротстве. Путь: ЕФРСБ, оспаривание сделок по ст. 61.2, 61.3 Закона № 127-ФЗ, истребование документов по ст. 66 АПК РФ; финансовый управляющий запрашивает сведения самостоятельно (ст. 20.3, 213.9 Закона № 127-ФЗ).

Версия Ж: заявитель — участник судебного спора с иным предметом. Путь: ходатайство об истребовании (ст. 57 ГПК РФ / ст. 66 АПК РФ / ст. 63 КАС РФ) с обоснованием относимости. Без обоснования — отказ.

Версия З: заявитель — покупатель, желающий проверить «справедливость» цены, или оценщик. Путь: отчёт об оценке (ст. 11, 12 Закона № 135-ФЗ), при необходимости — его оспаривание в суде (ст. 13 Закона № 135-ФЗ, источник 1; ст. 246 КАС РФ, источник 14 — для кадастровой стоимости). Следует помнить об ограничении ст. 13: суд не вправе обязать стороны совершить сделку по определённой им цене, кроме случаев обязательности сделки по закону.

Версия И: заявитель — лицо, чьё право было зарегистрировано ранее (оспоренная сделка, подделка документов). Путь: запрос копии правоустанавливающих документов из реестрового дела (ч. 6 ст. 62 Закона № 218-ФЗ) с приложением доказательств интереса; при отказе — судебное истребование либо получение документов в рамках уголовного дела (ст. 42, 182, 183 УПК РФ).

Универсальный ответ на исходный вопрос: узнать цену чужой сделки через налоговую инспекцию нельзя ни при каком статусе заявителя, кроме статуса самого налогоплательщика (ст. 21, 32 НК РФ; ст. 14 Закона № 152-ФЗ). Работающие каналы — копия договора из реестрового дела для сторон и правообладателей; нотариальный запрос; судебное истребование доказательств; публичные реестры торгов; добровольное раскрытие цены самим продавцом (подп. 1 п. 1 ст. 102 НК РФ).

9. Раздел 8. Риски нелегальных способов получения данных

Отдельно предупреждаю о распространённых «серых» схемах (покупка выписок и «пробив» данных через знакомых в Росреестре, ФНС, банках, МФЦ):

- ст. 183 УК РФ — незаконное получение и разглашение налоговой тайны (в том числе для сотрудников, которым она стала известна по службе);
- ст. 137 УК РФ — нарушение неприкосновенности частной жизни;
- ст. 272 УК РФ — неправомерный доступ к охраняемой компьютерной информации (актуально при доступе к ЕГРН, АИС ФНС, базам банков);

- ст. 286 УК РФ — превышение должностных полномочий (для сотрудников органов);
- ст. 13.11, 13.14 КоАП РФ — административная ответственность за нарушение законодательства о персональных данных и разглашение информации с ограниченным доступом;
- ст. 152.2 ГК РФ — гражданско-правовой иск о защите частной жизни и компенсации морального вреда.

Полученные незаконным путём сведения, кроме того, не будут допущены судом в качестве доказательств (ст. 55, 60 ГПК РФ; ст. 64, 68 АПК РФ), а утрата доказательственной силы в ряде споров (например, о недействительности сделки) означает проигрыш дела.

10. Список использованных нормативных источников

Нормативные правовые акты

1. Гражданский кодекс РФ, часть первая: ст. 8.1, 10, 15, 131, 166–168, 173.1, 250, 309, 310, 393, 421, 424, 431.2; часть вторая: ст. 454, 549, 554, 555, 558, 860.7; часть третья: ст. 1110, 1112, 1113, 1114, 1142, 1152, 1153, 1171, 1172, 1175, 1149.
2. Семейный кодекс РФ: ст. 34, 35 (п. 3), 36, 38, 39.
3. Налоговый кодекс РФ, часть первая: ст. 21, 26, 29, 31, 32, 85, 102 (п. 1, 1.1, 2); часть вторая: ст. 210, 214.10, 217.1, 220, 228, 229.
4. Гражданский процессуальный кодекс РФ: ст. 3, 35, 55, 57, 59, 60, 67, 139–140.
5. Арбитражный процессуальный кодекс РФ: ст. 4, 64, 66, 67, 68, 90–91.
6. Кодекс административного судопроизводства РФ: ст. 63, 85–86, 245–248, 246 (в редакции, приведённой в источнике 14).
7. Уголовно-процессуальный кодекс РФ: ст. 42, 74, 84, 182, 183.
8. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»: ст. 7, 42, 62 (ч. 6, 7 — источник 16), 63.
9. Федеральный закон от 27.07.2006 № 152-ФЗ «О персональных данных»: ст. 3, 6, 9, 10.1 (ч. 6–10 — источник 5), 14 (ч. 3, 4 — источник 4), 17, 21, 24.
10. Федеральный закон от 26.10.2002 № 127-ФЗ «О несостоятельности (банкротстве)»: ст. 20.3, 28, 61.2, 61.3, 110, 139, 213.9, 213.26.
11. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»: ст. 50, 64, 69, 87–93.
12. Федеральный закон от 29.07.1998 № 135-ФЗ «Об оценочной деятельности в Российской Федерации»: ст. 11, 12, 13 (источник 1).

-
13. Федеральный закон от 03.07.2016 № 237-ФЗ «О государственной кадастровой оценке».
 14. Федеральный закон от 21.12.2001 № 178-ФЗ «О приватизации государственного и муниципального имущества».
 15. Федеральный закон от 02.12.1990 № 395-1 «О банках и банковской деятельности»: ст. 26.
 16. Федеральный закон от 22.04.1996 № 39-ФЗ «О рынке ценных бумаг»: ст. 29, 30.
 17. Основы законодательства Российской Федерации о нотариате: ст. 5, 16, 75, 76 (источник 2), 102, 103.
 18. Федеральный закон от 14.07.2022 № 266-ФЗ (изменения в Федеральный закон № 218-ФЗ в части ограничения доступа к персональным данным правообладателя, с 01.03.2023).
 19. Постановление Правительства РФ от 10.09.2012 № 909 (определение официального сайта для размещения информации о торгах).
 20. Приказ Минэкономразвития России от 23.12.2015 № 968 «Об утверждении Порядка предоставления сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости».

Акты судебных органов

1. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 29.05.2012 № 9 «О судебной практике по делам о наследовании».
2. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 30.06.2015 № 28 «О некоторых вопросах, возникающих при рассмотрении судами дел об оспаривании результатов определения кадастровой стоимости объектов недвижимости».
3. Постановление Пленума Верховного Суда РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой Гражданского кодекса Российской Федерации» (толкование ст. 8.1, 10, 166–168 ГК РФ).

Кодексы об ответственности

1. Уголовный кодекс РФ: ст. 137, 183, 272, 286.
2. Кодекс РФ об административных правонарушениях: ст. 13.11, 13.14.