

## Кадастровая палата разъяснила, на что обращать внимание в выписке ЕГРН при покупке недвижимости



Какие выписки из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) необходимо заказывать в определенных случаях, кто должен заказывать, как их правильно читать, а также в какой срок они предоставляются.

Прежде чем покупать недвижимое имущество, рекомендуется узнать о нем как можно больше информации, чтобы обезопасить себя от мошенников и непредвиденных неприятных ситуаций.

Не стоит торопиться отдавать задаток за недвижимость. Сначала необходимо заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, в которой содержится наиболее полная (расширенная) информация об ограничениях, обременениях и о правообладателях. В этой выписке указаны зарегистрированные ограничения прав: ипотека, арест, запрет, правопритязания, договоры участия в долевом строительстве, а также заявленные в судебном порядке права требования, возражения в отношении зарегистрированного права, информация о наличии решения об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права на земельный участок из земель сельскохозяйственного назначения и многое другое.

Кроме того, например, если в предыдущей сделке недвижимость супругов продавалась только одним из них, а согласие второго не было получено, это будет отражено в указанной выписке формулировкой «На государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено в силу закона согласие третьего лица». Информация, указанная в выписке, позволит покупателю взвесить риски перед приобретением объекта недвижимости.

Наличие заявленных прав требований свидетельствует о том, что в настоящее время права на этот объект оспариваются в судебном порядке.

Если в выписке указано, что имеются возражения, значит, предыдущий собственник пытается вернуть себе недвижимость, которая перешла другому владельцу.

Информация об имеющихся правопритязаниях указывает на то, что в настоящее время в отношении данного объекта недвижимости уже поданы документы на регистрацию прав, только они пока не рассмотрены регистрирующим органом.

Если в выписке указано об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд, значит, органами власти принято решение о его изъятии.

Если хотя бы один из вышеуказанных пунктов покупатель видит в выписке, приобретать данный объект не рекомендуется.

Кроме того, необходимо обратить внимание на отметку о невозможности государственной регистрации права без личного участия. Если такая отметка стоит, важно посмотреть, кто именно продает недвижимость. Потому что в этом случае продавцом должен быть только собственник. Такой объект никто не может продать или подать в отношении него заявление по доверенности. Более того: даже нотариус не имеет право подать документы на регистрацию права без подписи собственника. Исключение в данном случае предусмотрено только для законных представителей несовершеннолетних или недееспособных.

Гражданам, которые планируют купить «долевку», стоит заказать выписку о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве. С 1 января 2017 года именно в этой выписке они смогут увидеть информацию о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве: реквизиты договоров, даты и номера их регистрации, участников долевого строительства. Договор переуступки права требования можно заключать только после того, как вы убедились, что договор участия в долевом строительстве зарегистрирован, и он заключен именно с тем человеком или организацией, которые вам его перепродают. Если договор не зарегистрирован, то вы не увидите его в выписке, а значит, никаких правовых последствий после совершенной сделки не возникнет.

В отдельных случаях заказывать выписку лучше не гражданам, а банкам или кадастровым инженерам. Они, как и другие заявители, имеют право запросить выписку, содержащую общедоступные сведения: выписку об объекте, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект, о договорах долевого участия, о кадастровой стоимости объекта недвижимости, о переходе прав. При этом банки обязаны обратиться в орган регистрации прав в электронном виде через сайт Росреестра, тогда как кадастровые инженеры могут заказать выписку как в электронном, так и в бумажном виде в зависимости от того, какой именно вид выписки им необходим для работы.

Осенью 2019 года вступили в силу изменения в Федеральный закон «О регистрации недвижимости», в соответствии с которыми для кадастровых инженеров готовится выписка об объекте недвижимости (в случае выполнения кадастровых работ) или кадастровый план территории (в случае выполнения комплексных кадастровых работ), где содержатся почтовые или электронные адреса правообладателей смежных земельных участков. Это необходимо для того, чтобы кадастровый инженер имел возможность добросовестно выполнить свою работу при составлении межевого плана. Получить такие сведения можно как документ на бумажном носителе или как электронный документ через интернет или иные технические средства связи.

Выписку из ЕГРН можно заказать следующими способами:

- подать заявление в виде бумажного документа о предоставлении сведений из ЕГРН посредством личного обращения в любой из офисов МФЦ (с адресами и графиком работы которых можно ознакомиться на сайте <http://www.e-mfc.ru>);
- воспользоваться сервисом Росреестра (<http://rosreestr.ru>) направив запрос на предоставление сведений из ЕГРН в электронной форме путем заполнения формы запроса на портале государственных услуг, размещенной на официальном сайте Росреестра и едином портале государственных и муниципальных услуг;
- направить запрос в виде бумажного документа путем его отправки по почте по адресу: ул. Сормовская, 3, г. Краснодар, Краснодарский край, 350018.

А вот выписки, содержащие информацию ограниченного доступа: о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости, о содержании правоустанавливающих документов, о предоставлении копий документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН, о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным, справки о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества – без нотариального удостоверения подписи и ЭП можно заказать только в МФЦ.

Выписка из ЕГРН предоставляется в течение 3 рабочих дней. При подаче запроса через МФЦ срок увеличивается на 2 рабочих дня. Стоимость выписки в зависимости от категории заявителей, вида и формы предоставления сведений составляет от 170 до 5220 рублей.





[press23@23.kadastr.ru](mailto:press23@23.kadastr.ru)



[https://twitter.com/Kadastr\\_Kuban](https://twitter.com/Kadastr_Kuban)



[https://www.instagram.com/kadastr\\_kuban](https://www.instagram.com/kadastr_kuban)



[lastr\\_kuban](https://www.telegram.com/kadastr_kuban)