

Кадастровая палата разъяснила, какие данные о недвижимости не будут общедоступны в онлайн-режиме

Эксперты рассказали, в каких ситуациях потребуется информация из госреестра недвижимости для защиты своих прав

Эксперты Федеральной кадастровой палаты в связи с поступающими вопросами о доступности информации о собственниках недвижимости в режиме онлайн рассказали, какие данные входят в группу общедоступных сведений, а какие относятся к группе ограниченного доступа, а также отметили, когда потребуется выписка из госреестра недвижимости.

С 2017 года выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) – единственный документ, подтверждающий право собственности на объект недвижимости. Кроме того, выписка – источник достоверной и объективной информации о недвижимости, сведения о которой содержатся в едином государственном реестре недвижимости.

Чаще всего выписки из реестра недвижимости используются для подтверждения права собственности при проведении сделок с недвижимостью, для определения налоговых обязательств владельца недвижимости, при открытии наследства, оспаривания сделок в судебном порядке, для использования объекта в качестве залога, при подготовке процедуры дарения или оформлении завещания и т.д. Иными словами, сведения из ЕГРН могут понадобиться в различных ситуациях, если они касаются объектов недвижимого имущества.

Закон предусматривает возможность получения общедоступной информации об объектах недвижимости по запросам любых лиц. Так, к общедоступной информации относятся сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а

также сведения о переходе прав на объект недвижимости — это закреплено Законом "О государственной регистрации недвижимости".

Таким образом, любой человек может запросить из ЕГРН информацию о том, кому принадлежит конкретный объект недвижимости, сколько раз этот объект был предметом сделок, каковы характеристики объекта, есть ли обременения.

Но есть и сведения ограниченного доступа, например, о содержании правоустанавливающих документов, о правах отдельного лица на принадлежащие ему объекты. По закону информацию о всех объектах недвижимости, принадлежащих какому-то конкретному лицу, могут получить только собственники и их доверенные лица, а также по запросам органов исполнительной власти различных уровней, судов, нотариусов, кредитных организаций, т.е. только лиц, которые прямо поименованы в Законе о регистрации недвижимости, и только в рамках непосредственной работы с объектами или его собственником в связке с конкретными делами.

Как подчеркивают эксперты, владелец недвижимости также может запросить справку о лицах, интересовавшихся его собственностью.

Важно отметить, что в рамках выдачи общедоступной информации у третьих лиц не окажутся персональные данные собственников.

«Проще говоря, вы можете перед проведением сделки запросить информацию об определенном доме, квартире, земельном участке и удостовериться, что он принадлежит именно этому продавцу, что объект не находится в залоге, под арестом и т.д. Но, если вы не собственник объекта недвижимости, то не можете просто запросить список объектов, которые принадлежат конкретному лицу», - говорит эксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.

Когда может понадобиться выписка из реестра недвижимости

Чаще всего при проведении различных сделок с недвижимостью рекомендуется запросить **выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости** – она относится к общедоступным. Данный тип выписки официально подтверждает, что в реестре недвижимости содержатся сведения о кадастровом учете интересующего объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах.

Состав сведений в такой выписке зависит от типа объекта, в отношении которого она была запрошена. Она содержит такие данные, как кадастровый номер объекта и дата его присвоения, адрес, площадь, назначение и так далее; информацию о правообладателях, видах права, номер и дата регистрации, а также наличие ограничений прав или обременений. Помимо этого, такая выписка содержит описание местоположения объектов и план расположения помещений, машино-мест в здании, данные о кадастровой стоимости, характерных точках границ и т.п.

Выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости поможет разобраться и с количеством собственников. Объект недвижимости в том числе может находиться в совместной без определения долей собственности (доли предполагаются равными), либо долевой (доли могут быть не равными). При проведении сделок в отношении доли в праве собственности на объект недвижимости необходимо соблюдение правила преимущественной покупки, в соответствии с которым продавец должен предложить выкупить долю своим сособственникам (участникам долевой собственности).

«Такую выписку рекомендуется получить как можно ближе к планируемой дате, например, сделки купли-продажи объекта недвижимости, так как принципы ведения ЕГРН подразумевают постоянную актуализацию информации. Получив выписку о характеристиках объекта и зарегистрированных на него правах

непосредственно перед совершением сделки, гражданин легко проверит правдивость сведений, получаемых от продавца», - говорит Лещенко.

Выписка о переходе прав также будет полезна при подготовке к сделке. Она содержит информацию не только о текущем владельце, но и о предыдущих – с указанием дат регистрации предыдущих переходов права и документах-основаниях.

Как отмечает эксперт Кадастровой палаты Надежда Лещенко, покупателю стоит внимательно отнестись к заинтересовавшему его объекту, если этот объект часто переходил от одного собственника к другому. Например, если каждые месяц-два с ним совершалась сделка и менялся собственник, это может косвенно свидетельствовать о скрытых проблемах, связанных с конкретным объектом недвижимости.

Выписка о переходе прав не включает сведения об ограничениях и обременениях объекта недвижимости; информацию о них можно узнать из **выписки о характеристиках объекта**.

Благодаря развитию государственных электронных сервисов по предоставлению различных услуг стало возможно получить выписку из ЕГРН не только в бумажном, но и в электронном виде. *«Важно помнить, что полученные гражданином выписки будут иметь равную юридическую силу независимо от того, в какой форме были представлены запрошенные им сведения», - подытожила эксперт.*

Ранее Федеральная кадастровая палата официально запустила сервис по выдаче сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В соответствии с законодательством выдавать сведения об объектах недвижимости ведомство должно в течение трех суток. Сервис <https://spv.kadastr.ru/> позволил сократить время выдачи сведений до нескольких минут. В пилотном режиме сервис заработал для объектов недвижимости 51 региона, которые переведены на ФГИС ЕГРН. С переходом

всех субъектов на ЕГРН платформа будет доступна для объектов по всей стране.