

**Какие данные о недвижимости не будут доступны, разъяснила Ярославская кадастровая палата**

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

**Эксперты Ярославской кадастровой палаты в связи с поступающими вопросами о доступности информации в режиме онлайн о собственниках недвижимости 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, касающихся 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 обо всех объектах недвижимости, принадлежащих какому-то конкретному лицу, могут получить только собственники и их доверенные лица. Также она предоставляется по запросам органов исполнительной власти различных уровней, судов, нотариусов, кредитных организаций, т.е. только тех лиц, которые прямо поименованы в Законе о регистрации недвижимости, и только в рамках непосредственной работы с объектами или их 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.

*«Любой человек перед сделкой может запросить информацию об интересующем его объекте недвижимости: квартире, доме, земельном участке. Это даст возможность понять, действительно ли объект принадлежит продавцу, а также - не заложен ли он, не арестовано ли это имущество и тд. Однако, запросить список объектов, принадлежащих конкретному лицу, сможет только собственник этих объектов»*, – **говорит заместитель директора областной кадастровой палаты Владимир Фомин.**

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 дату 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 собственности без определения долей (доли предполагаются равными), либо долевой (доли могут быть неравными). При проведении сделок в отношении доли в праве собственности на объект недвижимости необходимо соблюдение правила преимущественной покупки, в соответствии с которыми продавец должен предложить выкупить долю своим сособственникам (участникам долевой собственности).

*«Поскольку ЕГРН постоянно актуализируется, то получить такую выписку нужно как можно ближе к дате совершения сделки. Выписка о характеристиках объекта и зарегистрированных на него правах полученная перед сделкой дает шанс проверить правдивость сведений получаемых от продавца»*, – **говорит Владимир Фомин.**

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 **Владимир Фомин**, покупателю стоит насторожиться, если интересующий его объект часто переходил от одного собственника к другому в короткий срок, что может свидетельствовать о связанных с ним неких проблемах.

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.

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 станет доступна для объектов по всей стране.

Справочно:

[Федеральная кадастровая палата](https://kadastr.ru) (ФКП) – оператор Федеральной государственной информационной системы ведения Единого государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН). В сентябре 2019 года Кадастровой палатой в пилотном режиме был запущен [сервис по выдаче сведений из ЕГРН](https://spv.kadastr.ru/), который позволяет получить выписку за несколько минут.

Федеральная кадастровая палата предоставляет сведения из ЕГРН, принимает заявления о кадастровом учете и (или) регистрации прав, вносит сведения о границах субъектов РФ, муниципальных образований и населенных пунктов, зон с особыми условиями использования территории, объектов культурного наследия и других объектов в ЕГРН.

В 2019 году Кадастровой палатой запущен проект по реинжинирингу существующих электронных сервисов предоставления госуслуг для физических и юридических лиц. Также, согласно плану трансформации учреждения, на базе ФКП будет создан Аналитический центр для участников рынка недвижимости и бизнес-сообщества.

Кадастровая палата по Ярославской области

Контакты для СМИ:

Малахова Александра Кирилловна

8 (4852) 59-82-00, доб. 23-24

press@76.kadastr.ru

150000, г. Ярославль, ул. Пушкина, д. 14а