

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

****

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

**Эксперты Федеральной 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, для 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 о 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.**

 *«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 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).

*«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 **Надежда** **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**, 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](https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10429616@fkpNewsRegion) **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. В настоящее время для жителей Московской области сервис доступен только для запроса информации о недвижимости в других регионах, переведенных на ФГИС ЕГРН.

Кадастровая палата по Московской области