**Пресс-релиз**

**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, 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 лицне 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»,– говоритэксперт Федеральной кадастровой палаты Надежда Лещенко.

Когда может понадобиться выписка из реестра недвижимости

Чаще всего при проведении различных сделок с недвижимостью рекомендуется запроситьвыписку 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 недвижимостипоможет 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 Лещенко.

Выписка о переходе правтакже 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 отмечаетэксперт 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 правне включает сведения об ограничениях и обременениях объекта недвижимости; информацию о них можно узнать извыписки 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», – подытожилаэксперт.

Ранее Федеральная кадастровая палата официальнозапустиласервис по выдаче сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В соответствии с законодательством выдавать сведения об объектах недвижимости ведомство должно в течение трех суток. Сервисhttps://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.

Источник информации: филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Калужской области,

исполнитель Т.Г Мишина