

## **ПРЕСС-РЕЛИЗ**

### **Получение сведений из ЕГРН при совершении сделок с объектами недвижимости**

В жизни почти каждого человека рано или поздно возникает вопрос о приобретении или продаже недвижимости. И неважно, что это: жилое или нежилое помещение, частный дом или отдельный земельный участок. Понятно, что при совершении сделки по приобретению недвижимости встает вопрос о юридической «чистоте» объекта. Обычно вопрос о том, что неплохо бы проверить сведения, предоставляемые продавцом, возникает у покупателя, так как покупатель, как правило, является менее защищенной стороной, поскольку принимает на себя основные риски в сделке. Однако и для продавца получение достоверной информации о принадлежащем ему объекте недвижимого имущества может оказаться важным и ключевым моментом при продаже.

Проверка объекта в целях приобретения более детально и требует определенных усилий. Принципиальным моментом в этой проверке является проверка на наличие таких ограничений права, как арест или запрет на совершение регистрационных действий в отношении объекта недвижимости. Так, например, информация о наличии запрета или ареста, которая получена до заключения договора купли-продажи и подачи документов для регистрации перехода права, позволит продавцу вовремя предпринять соответствующие меры для снятия наложенных ограничений и обременений прав.

С принятием нового Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) с 01 января 2017 года государственные реестры (кадастр недвижимости и реестр прав) объединены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В связи с этим изменился и порядок выдачи информации из Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН).

Получение информации из ЕГРН в настоящее время является достаточно востребованной услугой и для граждан, и для юридических лиц.

Выписка из ЕГРН с 1 января 2017 года стала главным документом, подтверждающим право собственности на недвижимость и документом, в котором отражаются сведения о наличии ограничений прав и обременений объекта недвижимости.

В настоящее время можно получить актуальную и достоверную информацию об объектах недвижимости, запросив выписки из ЕГРН. При этом новшеством являются формы выписок, в виде которых предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН. К выпискам из ЕГРН, которые может заказать любое лицо, относятся в том числе,

выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Какую выписку заказать при совершении сделки, и чем они отличаются? Наименование выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости говорит само за себя, и соответственно данная форма выписки содержит описание объекта недвижимости, его правах и обременениях (ипотека, арест), сведения о правообладателе, план объекта, а также информацию о его кадастровой стоимости. Казалось бы, достаточное количество информации, однако для покупателя важно своевременно, а именно до совершения сделки и передачи денег продавцу узнать информацию, благодаря которой можно будет избежать временных и материальных потерь. К такой информации относятся сведения:

- о заявленных в судебном порядке правах требований (в отношении объекта в суде идет судебное разбирательство);
- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права (в отношении зарегистрированного права имеются возражения предыдущего собственника);
- сведения о правопритязаниях (если уже подано заявление на регистрацию иными лицами, например, продавец обратился ранее с аналогичным договором купли-продажи по данному объекту, но с другими покупателями, при этом регистрация по данному договору не проведена);
- невозможность государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя (правообладатель установил невозможность совершать сделки в отношении его объекта на основании доверенности).

Вышеназванная информация не отражается в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а содержится в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости.

Не менее важную и полезную информацию содержит Выписка из ЕГРН о переходе прав (выписка с указанием истории объекта недвижимого имущества), которая требуется практически в любых случаях, когда имеются те или иные сомнения в отношении предмета сделки. Поэтому необходимость получения такого документа возникает при совершении любой сделки с объектами недвижимости. В указанной выписке содержатся сведения о том, кто был собственником недвижимости, начиная с 1999 года, и на основании каких документов произошел переход права. Стоит насторожиться, если переходы прав были частыми без имеющихся на то оснований. Будь то история квартиры, история земельного участка или история дома.

Однако не всегда право собственности зарегистрировано, в связи с этим в ЕГРН записи о правах будут отсутствовать. Получить информацию о правах зарегистрированных до 1999 года можно в местных (районных) отделениях Бюро технической инвентаризации или администрациях районов, поселений и др. Обращаем внимание на то, что по некоторым объектам недвижимости может быть направлено Уведомление об отсутствии сведений в ЕГРН.

Стоит помнить, что сведения ЕГРН являются актуальными только на момент их предоставления из реестра (статья 62 Закона о регистрации). Это важное уточнение в Законе о регистрации, поскольку уже в день выдачи документа сведения, содержащиеся в реестре, могут измениться, и соответственно, на них не следует полагаться длительное время. Также следует помнить про установленный достаточно короткий срок (три рабочих дня) для проведения государственной регистрации

арестов (статья 16 Закона о регистрации). То есть при совершении сделки обязательно надо запрашивать выписку о правах и обременениях и сопоставлять периоды получения выписки из ЕГРН с датой подписания договора. Если выписка выдана месяц назад, риск при заключении сделки повышается, потому что в течение короткого времени информация о недвижимости может измениться: на недвижимость может быть наложен арест, заключен договор об ипотеке, заявитель может попасть в процедуру оспаривания его права в судебном порядке.

Таким образом, выписки из ЕГРН позволяют получить необходимую, актуальную и достоверную информацию для принятия правильного решения и исключения сомнений при совершении сделок с недвижимостью.

*Отдел регистрации объектов недвижимости крупных  
правообладателей и регистрации арестов  
Управления Росреестра по Владимирской области*