Автор: Фролов В.А.
20.09.2019 10:11

В связи с часто поступающими вопросами о доступности информации о собственниках недвижимости в режиме онлайн, эксперты Кадастровой палаты по Нижегородской области разъяснили какие данные относятся к группе общедоступных сведений, а какие к группе ограниченного доступа, а также обратили внимание, когда нижегородцам может потребоваться выписка из госреестра недвижимости.

На сегодняшний день выписка из единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) является единственным документом, подтверждающим право собственности на объект недвижимости, которая отображает достоверные и объективные сведения об объекте недвижимости, содержащиеся в ЕГРН.

«Сфера использования выписок из ЕГРН обширна. Чаще всего выписки из реестра недвижимости требуются гражданам при совершении любых сделок с недвижимостью, так как информация в выписке является подтверждением права на собственность и того, что все данные совпадают с заявленными. Для определения налоговых обязательств владельца недвижимости, при оформлении наследства, споры и судебные разбирательства также требуют наличие выписки из ЕГРН, кредитование в банке под залог имущества, процедура дарения или оформление завещания и т.д.» - говорит эксперт Кадастровой палаты по Нижегородской области Андрей Таланов.

Существует две группы выписок из ЕГРН. К первой группе относятся сведения из ЕГРН общедоступного пользования, то есть получить информацию об объекте недвижимости, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, сведения о переходе прав на объект недвижимости, а также посмотреть наличие или отсутствие обременений может любой гражданин.

Ко второй группе относятся 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.

В каких случаях может понадобится выписка из реестра недвижимости?

Гражданам, заинтересованным в проведении различных сделок с недвижимостью, стоит запрашивать выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости – она относится к первой группе общедоступных данных. Получая выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, вы имеете на руках официальное подтверждение, 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).

«Стоит отметить, что если человек намеривается проводить различные манипуляции с недвижимостью, к примеру, оформление сделки купли-продажи объекта недвижимости, рекомендуется получить подобную выписку как можно ближе к планируемой дате, так как информация, содержащаяся в ЕГРН, постоянно актуализируется. Имея на руках выписку об основных характеристиках и зарегистрированных на него правах непосредственно перед совершением сделки, Вы сможете легко проверить достоверность сведении» - отмечает эксперт.

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

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.