****

**Кадастровая палата разъяснила, в каких ситуациях требуется выписка из ЕГРН**

[Кадастровая палата](https://kadastr.ru/) рассказала, какие данные относятся к общедоступным сведениям, а какие – к группе ограниченного доступа, и в каких случаях потребуется выписка из госреестра недвижимости.

С 2017 года выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) – единственный документ, подтверждающий право собственности на объект и предоставляющий из реестра недвижимости достоверную и актуальную информацию о недвижимости.

Выписки используются для подтверждения права собственности при проведении сделок, для определения налоговых обязательств собственников, при открытии наследства, оспаривания сделок в судебном порядке, для использования объекта в качестве залога, при подготовке процедуры дарения или оформлении завещания и т.д.

[Федеральным Законом №218-ФЗ](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/) «О государственной регистрации недвижимости» предусмотрена возможность получения общедоступной информации по запросам любых лиц. К общедоступной информации относятся сведения об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а также сведения о переходе прав.

Любой человек может запросить информацию о том, кому принадлежит конкретный объект недвижимости, сколько раз объект был предметом сделок, каковы характеристики объекта, есть ли обременения.

Сведения ограниченного доступа (например, о содержании правоустанавливающих документов, о правах отдельного лица на принадлежащие ему объекты) могут получить только собственники и их доверенные лица, а также по запросам органов исполнительной власти различных уровней, судов, нотариусов, кредитных организаций – лиц, которые прямо поименованы в законе, и только в рамках непосредственной работы с объектами или его собственником в связке с конкретными делами.

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.

Чаще всего при проведении различных сделок с недвижимостью запрашивают **выписку об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимост**и – она относится к общедоступным. Данный тип выписки официально подтверждает, что в ЕГРН содержатся сведения о кадастровом учете интересующего объекта недвижимости и зарегистрированных на него правах.

Сведения в такой выписке зависят от типа объекта. Она содержит такие данные, как кадастровый номер объекта и дата его присвоения, адрес, площадь, назначение; информацию о правообладателях, видах права, номере и дате регистрации, о наличии ограничений прав или обременений. 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 с количеством собственников. Объект недвижимости 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).

«*До совершения сделки желательно запросить выписку из ЕГРН, которая имеет перечень достоверных сведений и может послужить способом проверки интересующего объекта недвижимости, тем самым минимизировать риски мошенничества. Сведения из ЕГРН лучше запрашивать незадолго до сделки, так как данные реестра недвижимости постоянно актуализируются. Например, при покупке недвижимости основные характеристики объекта, указанные в выписке, позволят узнать, является ли продавец собственником, есть ли какие-то обременения или ограничения, находится ли недвижимость в залоге или под арестом*», - поясняет начальник отдела обеспечения ведения ЕГРН Кадастровой палаты по Новосибирской области Ольга Поликанина.

**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.

Стоит внимательно отнестись к интересующему объекту недвижимости, если в отношении этого объекта часто совершались сделки и сменялись собственники. 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**.

Получить выписку из ЕГРН можно в ближайших офисах [МФЦ](https://www.mfc-nso.ru/) или посредством электронного сервиса на сайте [Росреестра](https://rosreestr.ru/site/). Для получения сведений ограниченного доступа в электронном виде нужна электронная подпись, которую можно получить в [удостоверяющем центре](https://uc.kadastr.ru/) Кадастровой палаты.

**Федеральная кадастровая палата в пилотном режиме** [запустила](https://kadastr.ru/site/press/news/detail.htm?id=10429616@fkpNewsRegion) **сервис (**<https://spv.kadastr.ru/>) **по выдаче сведений из ЕГРН, предоставляющий сведения в течение нескольких минут.** 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. Информация об объектах недвижимости, расположенных в Новосибирской области, будет доступна после перехода региона на ФГИС ЕГРН. Сейчас жители региона посредством сервиса могут получить сведения по объектам, находящимся в других регионах страны (например, при оформлении недвижимости по экстерриториальному принципу).

*Материал предоставлен пресс-службой Кадастровой палаты по Новосибирской области.*