



## **Какие данные о недвижимости не будут общедоступны в онлайн-режиме**

Кадастровая палата рассказала, что не все данные граждан будут в общем доступе, что вполне оправдано с точки зрения права на конфиденциальность.

**Некоторые данные входят в группу общедоступных сведений, но есть и те, которые относятся к группе ограниченного доступа. Встречаются случаи, когда потребуется выписка из госреестра недвижимости.**

Выписка подтверждает право собственности на объект недвижимости, в ней содержатся основные сведения об объекте. Эта информация служит многим целям: подтвердить право собственности при проведении сделок с недвижимостью, определить налоговые обязательства владельца недвижимости, решить вопрос наследства, оспорить сделку в судебном порядке, если хотите использовать объект в качестве залога, подготовить договор дарения или завещание и т.д.

Общедоступная информация открыта для запросов любых людей. К ней 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, 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.

Самое интересное - владелец недвижимости также может запросить справку о лицах, кто интересовался его собственностью.

В рамках выдачи общедоступной информации у третьих лиц не окажутся персональные данные собственников.

*«Вам не будет доступна информация о том, сколько недвижимости у кого-либо. Но Вы сможете узнать 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.»*, - поясняет **эксперт Федеральной кадастровой палаты Анна Бочарова.**

Если Вам при заключении сделки понадобится выписка, то 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, 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 неравными). 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).

*«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. Получайте выписку о характеристиках объекта и зарегистрированных на него правах непосредственно перед совершением сделки, чтобы не ставить под сомнение ее актуальность. Так Вы легко проверите правдивость сведений, получаемых от продавца», - говорит Бочарова.*

**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 **Анна Бочарова**, покупателю стоит проверить, как 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. *«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** сервис по выдаче сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В соответствии с законодательством выдавать сведения об объектах недвижимости ведомство должно в течение пяти 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, в том числе и для Орловской области. С переходом всех субъектов на ЕГРН платформа будет доступна для объектов по всей стране.