

## **Омский Росреестр о выписке из ЕГРН при продаже недвижимого имущества**

Недвижимость – неотъемлемая часть в жизни любого человека. Ее приобретение всегда требует повышенного внимания. Особенно остро это ощущается сегодня, когда манипуляции мошенников становятся все более изощренными. Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) снижает риск возникновения спорных ситуаций, и сегодня она является важным условием для оформления сделок.

Выписка из ЕГРН – это документ, подтверждающий государственную регистрацию объекта недвижимости, содержащий сведения из ЕГРН. Большинство государственных органов, принимающих выписки из ЕГРН, считают документ действительным в течение одного месяца. В то же время выписка может считаться актуальной только в день её выдачи, поскольку минимальный срок регистрации права собственности на объект недвижимости составляет 1 день. Несмотря на то, что срок действительности этого документа законом не определён, чем актуальней будет выписка, тем лучше. Хранить её также не имеет смысла, поскольку документ актуален на момент его получения. Большая часть данных реестра находится в открытом доступе.

ЕГРН содержит полную информацию о недвижимости в России: основные характеристики объектов, данные о правообладателях, кадастровую стоимость, залоги, обременения, другие сведения. Данный реестр был создан в начале 2017 года, а до этого информация об операциях с недвижимостью хранилась в ЕГРП – Едином государственном реестре прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а данные о площадях и иных характеристиках объектов недвижимости находились в ГКН – Государственном кадастре недвижимости. Объединение ЕГРП и ГКН в один реестр (ЕГРН) позволило предоставляемые гражданам документы сделать более полными и содержательными. Как только происходит какая-либо операция с недвижимостью, все данные о ней в обязательном порядке заносятся в реестр. Таким образом, получая тот или иной вид выписки, заинтересованное лицо может получить любую информацию об интересующем его объекте недвижимости, если таковая не является конфиденциальной. На наш взгляд, недостаточно увидеть, кто является собственником недвижимости, выписку следует внимательно изучить.

Формы выписок из ЕГРН утверждены Приказами Минэкономразвития России от 25.12.2015 № 975 и от 20.06.2016 № 378. Для каждого вида выписки предусмотрена отдельная форма. На практике наиболее востребованными являются:

–выписка об объекте недвижимости. Она содержит наиболее полную информацию об объекте и зарегистрированных правах на него. Именно из выписки можно получить сведения об адресе объекта. Он должен совпадать с фактическим адресом и адресом, указанным в документах-основаниях. Если есть отличие, то следует выяснить: не переименована ли улица или

здесь просто произошла ошибка. Из выписки также можно узнать о назначении, наименовании, виде объекта недвижимости. Выписка о земельном участке укажет на вид разрешенного использования, его площадь. Площадь, указанная в выписке, и фактическая – должны совпадать. Если это не так, то возможно объект реконструирован или перепланирован;

–выписка об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Она содержит меньше сведений, чем предыдущая. Например, в ней приводятся только основные характеристики объекта недвижимости, а также сведения о его правообладателе. Если выписка получена собственником, то она будет содержать его паспортные данные, СНИЛС. Необходимо проверить, соответствуют ли данные паспорта данным в ЕГРН. Также стоит проверить паспорт на действительность на сайте МВД, номер государственной регистрации права и дату регистрации. Если выписка получена самим собственником, то в ней будет содержаться информация о документах, являющихся основаниями возникновения права. Данные документы следует проверить обязательно, ведь именно они могут подтвердить законность прав на недвижимость. В графе «Ограничения/обременения прав» содержатся актуальные сведения о залогах, ипотеке, аресте, запрете и т.п., с которыми также нужно ознакомиться. Плата за данную выписку в бумажном виде ниже, чем за выписку об объекте недвижимости;

–выписка о кадастровой стоимости объекта недвижимости требуется для определения стоимости налога на имущество (в том числе на земельный участок). Кадастровая стоимость объекта достаточно часто меняется. От неё зависит сумма налога на имущество, а в некоторых ситуациях и сумма НДФЛ. Узнав стоимость, всегда можно посчитать размер налога на принадлежащий или приобретаемый объект;

–выписка о переходе прав на объект недвижимости. Эта выписка содержит сведения о переходе прав на конкретный объект и каждом правообладателе.

Выписка (в зависимости от ее вида) может содержать и план объекта. А план помещения представит актуальность планировки квартиры.

Согласно статье 62 Федерального закона № 218 «О государственной регистрации недвижимости» от 13.07.2015 сведения, содержащиеся в ЕГРН, за исключением сведений, доступ к которым ограничен федеральным законом, предоставляются органом регистрации прав по запросам любых лиц (далее – Запрос о предоставлении сведений), в том числе посредством использования информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, сети Интернет, включая Единый портал предоставления государственных и муниципальных услуг, Единую систему межведомственного электронного взаимодействия и подключаемых к ней региональных систем межведомственного электронного взаимодействия, иных технических средств связи, а также посредством обеспечения доступа к Федеральной государственной информационной системе ведения Единого

государственного реестра недвижимости (ФГИС ЕГРН) или иным способом, установленным органом нормативно-правового регулирования.

Иногда мы сталкиваемся с ситуациями, когда сделка с недвижимостью совершается с обманом покупателей. Мошенники подделывают документы, продают квартиры в домах под снос или выдают жилье за свою собственность. Единственным документом, который подтверждает права законного владельца, и является выписка из ЕГРН. Получив ее, вы будете знать о всех юридических нюансах, связанных с недвижимостью, – историю владельцев, текущего собственника, характеристики жилой площади, обременения, кадастровую стоимость и другую достоверную информацию.

**Юлия Кузнецова,  
специалист-эксперт отдела  
повышения качества данных ЕГРН  
Управления Росреестра  
по Омской области.**