



ПРЕСС-РЕЛИЗ

25 ноября 2019

Важная информация для покупателей недвижимости от Самарского Росреестра

Прежде чем покупать недвижимое имущество, Управление Росреестра по Самарской области рекомендует узнать о нем как можно больше информации. Это необходимо, чтобы обезопасить себя от мошенников и непредвиденных неприятных ситуаций.

На прямой линии начальник отдела ведения Единого государственного реестра недвижимости Управления Росреестра по Самарской области **Екатерина Трубина** рассказала, какие выписки из Единого государственного реестра недвижимости надо заказывать в определенных случаях, кто должен заказывать, как их правильно читать, а также в какой срок они предоставляются.

Не торопитесь отдавать задаток за недвижимость, рекомендует эксперт. Сначала закажите выписку об объекте недвижимого имущества, в которой содержится наиболее полная информация об ограничениях, обременениях и о правообладателях. В этой выписке указаны зарегистрированные ограничения прав – ипотека, арест, запрет, правопритязания, а также заявленные в судебном порядке права требования, возражения в отношении зарегистрированного права, информация о наличии решения об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд, о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя. Кроме того, если в предыдущей сделке недвижимость супругов продавалась только одним из них, а согласие второго не было получено, это будет отражено в указанной выписке следующей формулировкой «осуществление государственной регистрации сделки, права без необходимого в силу закона согласия третьего лица». Информация, указанная в выписке, позволит покупателю взвесить риски перед приобретением объекта недвижимости.

«Наличие заявленных прав-требований свидетельствует о том, что в настоящее время права на этот объект оспариваются в судебном порядке, - поясняет Екатерина Трубина. - Если в выписке указано, что имеются возражения, значит предыдущий собственник пытается вернуть себе недвижимость, которая перешла другому владельцу. Информация об имеющихся правопритязаниях указывает на то, что в настоящее время в

отношении данного объекта недвижимости документы на регистрацию прав уже поданы, только они пока не рассмотрены регистрирующим органом». Если хотя бы один из вышеуказанных пунктов покупатель видит в выписке, приобретать данный объект эксперт не рекомендует.

Кроме того, необходимо обратить внимание на отметку о невозможности государственной регистрации права без личного участия. «Если такая отметка стоит, важно посмотреть, кто именно продает недвижимость, - отмечает Екатерина Трубина. – Потому что в этом случае продавцом должен быть только собственник. Такой объект никто не может продать или подать в отношении него заявление по доверенности. Более того: даже нотариус не имеет право подать документы на регистрацию права без подписи собственника. Исключение в данном случае предусмотрено только для законных представителей несовершеннолетних или недееспособных».

Гражданам, которые планируют купить «долевку», стоит заказать выписку о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве. С 1 января 2017 года именно в этой выписке они смогут увидеть информацию о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве: реквизиты договоров, даты и номера их регистрации, участников долевого строительства. «Договор переуступки права требования можно заключать только после того, как вы убедились, что договор участия в долевом строительстве зарегистрирован, и он заключен именно с тем человеком или организацией, которые вам его перепродают, - подчеркнула эксперт. - Если договор не зарегистрирован, то вы не увидите его в выписке, а значит никаких правовых последствий после совершенной сделки не возникнет».

Екатерина Трубина рассказала также о том, что в отдельных случаях заказывать выписку лучше не гражданам, а банкам или кадастровым инженерам. Они, как и другие заявители, имеют право запросить выписку, содержащую общедоступные сведения: выписку об объекте, об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект, о договорах долевого участия, о кадастровой стоимости объекта недвижимости, о переходе прав. При этом банки обязаны обратиться в орган регистрации прав в электронном виде через сайт Росреестра, тогда как кадастровые инженеры могут заказать выписку как в электронном, так и в бумажном виде в зависимости от того, какой именно вид выписки им необходим для работы. «С 16 сентября 2019 года вступили в силу изменения в федеральный закон о регистрации недвижимости, в соответствии с которыми для кадастровых инженеров готовится специальная выписка, где содержатся почтовые и электронные адреса правообладателей смежных земельных участков, - отмечает Екатерина Трубина. - Это необходимо для того, чтобы кадастровый инженер имел возможность добросовестно выполнить свою работу при составлении межевого плана. За получением такой выписки необходимо обратиться в многофункциональный центр».

Выписку из Единого государственного реестра недвижимости можно заказать тремя способами: через МФЦ, на портале Росреестра или посредством почтового

отправления. При этом для получения общедоступных сведений не потребуется ни нотариально заверять подпись при отправлении по почте, ни получать электронно-цифровую подпись (ЭЦП) при подаче заявки на сайте Росреестра. А вот выписки, содержащие информацию ограниченного доступа - о правах отдельного лица на имеющиеся объекты недвижимости, о содержании правоустанавливающих документов, о предоставлении копий правоустанавливающих документов, на основании которых внесены сведения в ЕГРН, о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным – без нотариального удостоверения подписи и ЭЦП можно заказать только в МФЦ.

Срок предоставления выписки составляет не более трех рабочих дней с момента получения запроса. Стоимость выписки в зависимости от вида и формы предоставления составляет от 250 до 1500 рублей.

Контакты для СМИ: Ольга Никитина, помощник руководителя Управления Росреестра
(846) 33-22-555, 8 927 690 73 51, pr.samara@mail.ru