



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 «Segoe UI»,»sans-serif»’>