

## Пресс-релиз

### Выписка ЕГРН: какую выбрать?

В жизни почти каждого человека рано или поздно возникает вопрос о приобретении или продаже недвижимости. И неважно, что это: жилое или нежилое помещение, частный дом или отдельный земельный участок.

И здесь как со стороны покупателя, так и со стороны продавца большое значение имеет правильный подход к юридической стороне совершаемой сделки. Обычно вопрос о том, что неплохо бы проверить сведения предоставляемые продавцом возникает у покупателя, однако и для продавца получение достоверной информации о принадлежащем ему объекте недвижимого имущества может оказаться важным и ключевым моментом при продаже. Так например, информация о наличии запрета или ареста, которая получена до заключения договора купли-продажи и подачи документов для регистрации перехода права, позволит продавцу во время предпринять соответствующие меры для снятия наложенных ограничений и обременений прав.

С 01.01.2017 государственные реестры (кадастр недвижимости и реестр прав) объединены в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В настоящее время получить актуальную и надежную информацию об объектах недвижимости можно запросив выписки из ЕГРН. При этом новшеством являются формы выписок, в виде которых предоставляются сведения, содержащиеся в ЕГРН.

К выпискам из ЕГРН, которые может заказать любое лицо, относятся в том числе, выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости и выписка из ЕГРН об объекте недвижимости.

Какую выписку заказать при совершении сделки и чем они отличаются? Наименование выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости говорит само за себя, и соответственно данная форма выписки содержит описание объекта недвижимости и сведения о правообладателе, его правах и обременениях (ипотека, арест), план объекта, а также информацию о его кадастровой стоимости.

Казалось бы, достаточное количество информации, однако для покупателя важно своевременно, а именно до совершения сделки и передачи денег продавцу узнать информацию, благодаря которой можно будет избежать потери времени.

К такой информации относятся сведения:

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права (в отношении зарегистрированного права имеются возражения предыдущего собственника),
- сведения о правопритязаниях (если уже подано заявление на регистрацию иными лицами, например продавец обратился ранее с аналогичным договором купли-продажи по данному объекту, но с другими покупателями, при этом регистрация по данному договору не проведена),
- невозможность государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя (правообладатель установил невозможность совершать сделки в отношении его объекта на основании доверенности, такие сведения могут оказаться судьбоносными для покупателя, приобретающего недвижимость у лица, действующего по доверенности).

Вышеназванная информация не отражается в выписке из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости, а содержится в выписке из ЕГРН об объекте недвижимости. Кроме того в данной форме выписки отражается план земельного участка с указанием координат.

Таким образом, выписки ЕГРН позволяют получить необходимую, актуальную и достоверную информацию для принятия правильного решения и исключения сомнений при совершении сделок с недвижимостью.