ВАШ КОНСУЛЬТАНТ
420021, г. Казань,
ул. Татарстан, д. 22/41, 8 этаж
Телефон: 8(800)700-52-23, 8(843)515-20-20
Email: cons@vkons.ru Сайт: www.vkons.ru

Проверка прав на недвижимость перед сделкой: чем поможет выписка из ЕГРН

Зная адрес объекта недвижимости или его кадастровый номер, можно получить актуальные данные о том, есть в настоящий момент обременения на недвижимости или нет. Поможет в этом выписка из ЕГРН. В выписке, предоставленной продавцом, будет указано, какой регистрационный номер присвоен при регистрации в Росреестре. Если регистрационный номер в выписке и номер на сайте Росреестра совпадают, это означает, что продавец остается владельцем этой недвижимости. Собственность за ним сохраняется на настоящий момент, какие-либо обременения на объекте не появились. Этой проверки достаточно, чтобы начать подготовку к сделке.

Тем не менее с 1 марта процесс получения выписки несколько затруднен: вступили в силу изменения в законодательство, ограничивающие предоставление информации из Единого государственного реестра недвижимости. С этого момента, готовясь к сделке, заказать выписку из ЕГРН с информацией, кому принадлежит имущество, самостоятельно покупатель уже не сможет.

Как проверить недвижимость перед сделкой в изменившихся условиях?
Кто может получить выписку из ЕГРН с данными о собственнике? Что такое экспресс-выписка, как и кто вправе ее получить? Какие есть варианты для третьих лиц получить выписку из ЕГРН с данными о собственнике?
Как управляющей компании взыскивать долги, если у нее нет информации о собственниках?
Ответы на эти и другие вопросы – в материале от наших экспертов.

Содержание материала:

1. Напоминание Росреестра о проверке недвижимости перед сделкой
2. Кто может получить выписку из ЕГРН с данными о собственниках?
3. Как получить выписку с информацией о собственниках?

Напоминание Росреестра о проверке недвижимости перед сделкой

С 29 июня 2022 года на договоре или иной сделке, являющейся основанием для регистрации собственности в Росреестре, не проставляется «синий» штамп – специальная регистрационная надпись (Федеральный закон от 30 декабря 2021 г. № 449-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»). В службе отмечают, что отказ от нее не повлияет на безопасность совершения сделок, а также разъясняют порядок проставления других отметок на документах.

Так, на представленном заявителем бумажном подлиннике договора купли-продажи специалист центров госуслуг «Мои Документы» проставляет две отметки. Первая – о создании электронного образа соответствующего договора, вторая отметка о том, что представленный документ является копией. Обе отметки ставятся при приеме документов перед отправкой их в Росреестр, а не перед выдачей документов. После проведения государственной регистрации права собственности служба направляет в центры госуслуг выписку из ЕГРН в электронном виде. Специалисты центров формируют ее на бумаге и на ней проставляют подписи и печати центров госуслуг «Мои Документы». Впоследствии заявитель на руки получает весь пакет поданных ранее документов «в бумаге» и бумажный вариант выписки из ЕГРН. В органе регистрации прав будет храниться только электронный образ договора, созданный МФЦ. При этом он имеет ту же юридическую силу, что и бумажный, представленный заявителем.

В Росреестре также напоминают, что для проверки недвижимости перед сделкой следует получить выписку из ЕГРН. Она содержит сведения об объекте, в том числе о его характеристиках, собственнике (потенциальном продавце), наличии либо отсутствии ограничений и обременений (например, арестов, запретов, ипотеки, ограничений в использовании) и другие общедоступные сведения об объекте недвижимости.

Также можно попросить продавца предъявить документ, на основании которого за ним было зарегистрировано право собственности. Если таким документом является договор купли-продажи, можно попросить продавца предъявить копию его договора, электронный образ которого хранится в Росреестре. Продавец, в свою очередь, вправе указать в запросе необходимость получения копии договора в виде бумажного

документа. На ней сотрудником Федеральной кадастровой палаты будет проставлена надпись, что копия сделана с электронного образа договора, хранящегося в соответствующем реестровом деле, и верна ему, данная надпись будет подписана сотрудником кадастровой палаты и скреплена печатью кадастровой палаты. Если копия договора состоит из нескольких листов, она должна быть прошита, пронумерована, на последнем листе копии должна стоять вышеуказанная надпись, сделанная специалистом кадастровой палаты и скрепленная печатью.

Кто может получить выписку из ЕГРН с данными о собственниках?

Раньше во всех выписках из ЕГРН указывали ФИО и дату рождения собственника. Сегодня объем предоставляемых сведений в общедоступных выписках зависит от того, содержится ли в ЕГРН запись о возможности предоставлять сведения третьим лицам. Речь идет о персональных данных (Ф.И.О. и дате рождения) физлица, за которым зарегистрировано право, ограничение права или обременение объекта недвижимости, а также предыдущих собственников недвижимости. Если запись о такой возможности отсутствует, то выписка из ЕГРН по общему правилу будет содержать сведения о принадлежности недвижимости физлицу (наличии ограничений прав либо обременений объекта недвижимости) без его персональных данных (ч. 1, 5 ст. 36.3, ч. 1, 7.1, 14.2 ст. 62 Закона о госрегистрации недвижимости).

Таким образом, теперь выписку с персональными данными сможет получать ограниченный круг лиц:

1. сособственники;
2. супруги;
3. правообладатели смежного земельного участка (при наличии в ЕГРН сведений о координатах характерных точек границ таких участков);
4. собственник объекта недвижимости в отношении правообладателя участка, на котором расположен такой объект (если в ЕГРН содержатся сведения о расположении объекта недвижимости на данном участке);
5. собственник участка в отношении правообладателя объекта недвижимости на нем (если в ЕГРН есть сведения о расположении объекта недвижимости на данном участке);
6. соарендаторы по договору аренды со множественностью лиц на стороне арендатора (если запись о регистрации договора аренды внесена в ЕГРН);
7. арендаторы или наниматели в отношении гражданина, являющегося арендодателем или нанимателем, – и наоборот;
8. лица, в пользу которых установлено обременение недвижимости или сервитут;
9. залогодержатели;
10. наследники;

11. арбитражные управляющие;

12. суды, приставы, правоохранительные органы и некоторые другие должностные лица;

13. кадастровые инженеры.

Перечень таких лиц установлен в ч. 6 ст. 36.3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Независимо от наличия в ЕГРН указанной записи сведения о персональных данных предоставляются, например, собственнику объекта недвижимости в отношении гражданина - правообладателя земельного участка, на котором расположен объект (если в ЕГРН есть сведения о расположении объекта на участке) (ч. 6 ст. 36.3, ч. 13, 14.2 ст. 62 Закона о госрегистрации недвижимости).

Обратите внимание!

Новые требования не касаются юрлиц. В их выписках из ЕГРН ничего не изменится. А вот если собственник – ИП, то сведения о нем тоже будут скрыты. В выписке о переходе прав, которую можно получить после сделки, тоже не будут отражаться данные нового собственника.

Выписку из ЕГРН со сведениями о персональных данных любое лицо может проверить на предмет действительности содержащейся в ней информации о правообладателе недвижимости (лице, в пользу которого зарегистрированы ограничения права или обременения недвижимости). Результат проверки имеет уникальный идентификационный номер (ч. 8.1 ст. 62 Закона о госрегистрации недвижимости).

Обратите внимание!

С 1 марта 2023 года можно получать не только платную выписку через «Госуслуги», но и экспресс-выписку. Ее можно получить через сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online». Такую выписку может получить только правообладатель. Ее выдадут бесплатно в течение нескольких минут. Это будет возможно по тем объектам недвижимости, сведения о которых есть в личном кабинете на ЕПГУ.

Выписку вам предоставят также в электронном виде через Единый портал госуслуг (пп. 6 п. 109 Регламента предоставления сведений из ЕГРН). При этом, как указывает Минцифры России (https://digital.gov.ru/ru/events/40970/), она поступит в ваш личный кабинет в виде

электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной электронной подписью органа регистрации прав.

Росреестр разъяснял, что справочные сведения из ЕГРН являются юридически значимыми, так как они формируются из ЕГРН и подписаны УКЭП Росреестра (п. 45 Письма Росреестра от 03.03.2023 № 06-00307/23@).

Как получить выписку с информацией о собственниках?

Выписку из реестра недвижимости получают в МФЦ либо на Госуслугах. Кадастровую стоимость можно узнать на Госуслугах или на сайте Росреестра.

Выписку из реестра налогоплательщиков получают бесплатно, подав заявку в свободной форме в ИФНС или МФЦ, либо через личный кабинет на сайте ФНС или на Госуслугах. Проще и быстрее получить выписку из ЕГРЮЛ или ЕГРИП на сайте ФНС - в ней не будет только сведений о недвижимости, транспортных средствах и всех обособленных подразделениях налогоплательщика.

На данный момент получить выписку из ЕГРН с информацией о собственниках можно нижеследующими способами.

1. Можно попросить собственника, чтобы он сам получил выписку из ЕГРН. В выписке будут указаны его ФИО и дата рождения. Но нет гарантий, что такая выписка не окажется поддельной. Единственное – скоро можно будет проверить достоверность такой выписки через онлайн-сервис проверки данных о недвижимости по QR-коду. Но через этот сервис тоже не удастся увидеть информацию о собственнике. Через него можно будет проверить только, была ли на самом деле выдана эта выписка из ЕГРН или нет. Также проверка по-прежнему возможна через сервис проверки электронной подписи на выписке из ЕГРН.

2. Можно попросить собственника, чтобы он внес в ЕГРН информацию о согласии на публикацию его персональных данных.

Заявление об этом можно подать:

- через МФЦ;
- через личный кабинет на сайте Росреестра при наличии электронной подписи;
- через информационные каналы взаимодействия кредитной организации и Росреестра.

После подачи заявления информацию о ФИО и дате рождения собственника раскроют в течение 3 рабочих дней (ч. 1 ст. 36.3 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ). Платить госпошлину при подаче такого заявления не нужно.

Если объект принадлежит нескольким собственникам, то в выписке из ЕГРН будут указаны данные только тех из них, кто дал на это согласие (п. 35 Письма Росреестра от 03.03.2023 № 06-00307/23@).

3. Попросить собственника выдать доверенность на получение выписки из ЕГРН. Самый идеальный вариант — получить безотзывную доверенность (ст. 188.1 ГК). Но она возможна только в предпринимательских отношениях (например, если речь идет о покупке недвижимости между ИП).

4. Получить выписку из ЕГРН через нотариуса. Для этого нужно представить письменные доказательства, подтверждающие наличие обстоятельств, достаточных для получения выписки (ст. 85.1 Основ законодательства РФ о нотариате). Это может быть:

- предварительный договор, сторонами которого являются заявитель и собственник объекта недвижимости;

- намерение заявителя обратиться в суд за защитой своего права на участие в приватизации объекта недвижимости;

- намерение заявителя обратиться в суд за возмещением причиненного ущерба его личности или имуществу, если для возмещения такого ущерба необходимы сведения об объекте недвижимости и о его правообладателе;

- наличие оснований для предъявления заявителем иска к правообладателю, а также иска о взыскании с правообладателя объекта недвижимости денежных средств в связи с наличием у него задолженности по уплате платежей, связанных с использованием данного объекта;

- наличие у заявителя оснований для обращения взыскания на принадлежащий правообладателю на праве собственности объект недвижимости.

Стоимость – 300 рублей и не более 150 рублей за услуги правового и технического характера (если удаленно, то за услуги правового и технического характера не нужно платить). Об этом указано в п. 12.19 ст. 22.1 Основ законодательства РФ о нотариате.

Подавать заявление придется обеим сторонам, то есть правообладателю нужно явиться лично к нотариусу.

Проблемы организаций из сферы ЖКХ

Иски о взыскании долгов. Из-за закрытия данных собственников проблемы могут быть при подаче исков о взыскании задолженности по оплате помещений, машино-мест в многоквартирном доме, коммунальных услуг, взносов на капитальный ремонт общего имущества собственников помещений в многоквартирном доме, энергетических

ресурсов. Если истец по такому иску не знает ФИО ответчика, то он вправе указать об этом в иске. Тогда такую информацию будут обязаны предоставить в суд Росреестр или другое лицо. Такие поправки предусмотрены в ст. 2 Федерального закона от 18.03.2023 № 80-ФЗ. Он вступил в силу с 18 марта 2023 года.

Обязанность УК предоставлять реестр собственников. Несмотря на то, что сведения о собственниках теперь закрыты, у управляющих компаний по-прежнему осталась обязанность предоставлять реестр собственников инициатору собрания (п. 3.1 ст. 45 ЖК). Поэтому вряд ли это законно — отказывать в предоставлении реестра из-за внесения поправок о закрытии сведений о собственниках в ЕГРН.

Дополнительные полезные материалы из СПС «КонсультантПлюс»:

- *<Письмо> Росреестра от 03.03.2023 N 06-00307/23@ <О направлении ответов на вопросы о получении сведений ЕГРН, содержащих персональные данные> {КонсультантПлюс}*
- *Готовое решение: Как получить выписку из Единого государственного реестра недвижимости (КонсультантПлюс, 2023) {КонсультантПлюс}*
- *Готовое решение: Как получить выписку из ЕГРН об объекте недвижимости (КонсультантПлюс, 2023) {КонсультантПлюс}*
- *Типовая ситуация: Как получить выписку из ЕГРН (Издательство "Главная книга", 2023) {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Не одну, а целых три выписки из ЕГРН стоит проверить при покупке недвижимости: советы от Росреестра (Зеленая У.) ("Жилищное право", 2022, N 2) {КонсультантПлюс}*
- *Статья: Постановке на кадастровый учет и регистрации прав в ЕГРН должна предшествовать проверка наличия у объекта признаков недвижимости (Ворожевич А.) ("ЭЖ-Юрист", 2019, N 3) {КонсультантПлюс}*
- *ст. 15, "Комментарий к Основам законодательства Российской Федерации о нотариате" (постатейный) (Пешкова (Белогорцева) Х.В., Кашурин И.Н., Макаров О.В., Поваров Ю.С., Ротко С.В., Беляев М.А., Тимошенко Д.А., Чиришьян А.Р.) (Подготовлен для системы КонсультантПлюс, 2020) {КонсультантПлюс}*