# Собственникам на заметку: что может рассказать выписка из ЕГРН приобретателю недвижимости

*Эксперты Кадастровой палаты дали ценные советы покупателям недвижимого имущества*

**Перед сделкой заказать выписку из ЕГРН**Прежде, чем покупать недвижимое имущество, нужно найти и собрать о нём максимально возможное количество достоверной информации. Это поможет обезопасить себя от мошенников и неприятных ситуаций. Не стоит торопиться отдавать задаток за недвижимость. Сначала необходимо заказать выписку из ЕГРН об объекте недвижимости, в этом документе содержится наиболее полная информация об ограничениях, обременениях и о правообладателях.

**Внимание - на сведения об ограничении прав**  
В полученной выписке из ЕГРН необходимо обратить внимание на сведения о зарегистрированных ограничениях прав. Таких, например, как ипотека, арест, запрет, правопритязания, договоры участия в долевом строительстве. А также заявленные в судебном порядке права требования, возражения в отношении зарегистрированного права, наличие решения об изъятии объекта для государственных и муниципальных нужд.

**О чём говорит отметка в ЕГРН о запрете сделок без личного участия собственника**

Покупателю недвижимости для безопасной сделки стоит убедиться, что в выписке не содержится информация либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя, либо о невозможности государственной регистрации перехода, прекращения, ограничения права. Если в выписке есть сведения о такой отметке, свидетельствующей о запрете собственника на сделки без его личного участия, нужно уточнить, кто именно продаёт недвижимость. 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 граждан.

**Проверить, есть ли согласие обоих супругов-продавцов недвижимости**  
Кроме того, например, если в предыдущей сделке недвижимость супругов продавалась только одним из них, а согласие второго не было получено, это будет отражено в указанной выписке формулировкой «на государственную регистрацию сделки, права, ограничения права не представлено в силу закона согласие третьего лица». Информация, указанная в выписке, позволит покупателю взвесить риски перед приобретением объекта недвижимости.

**Убедиться, что нет притязаний в судебном порядке**Наличие заявленных прав требований свидетельствует о том, что в настоящее время права на этот объект оспариваются в судебном порядке. Если в выписке указано, что имеются возражения, значит, предыдущий собственник пытается вернуть себе недвижимость, которая перешла другому владельцу. Информация об имеющихся правопритязаниях в выписке из ЕГРН предупреждает потенциального приобретателя о том, что уже в настоящее время поданы документы для проведения процедуры регистрации прав на данный объект недвижимости. Однако они пока не рассмотрены регистрирующим органом. Если хотя бы один из вышеуказанных пунктов покупатель видит в выписке, приобретать данный объект не рекомендуется.

**Советы для покупателей объекта долевого строительства**  
Приобретателям недвижимости, которые планируют купить «долёвку», эксперты Кадастровой палаты советуют заказать выписку о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве. С 1 января 2017 года именно в этой выписке можно увидеть данную информацию: 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. Если договор не зарегистрирован, то вы не увидите упоминания о нём в выписке. Это означает, что никаких правовых последствий после совершенной сделки не возникнет.

**Где заказать выписку из ЕГРН**Выписку из ЕГРН можно заказать через МФЦ, а также в электронном виде на портале Росреестра или на сайте Кадастровой палаты. Срок предоставления документа составляет не более трёх рабочих дней с момента получения запроса, а на площадке онлайн-сервиса Кадастровой палаты по оперативной выдаче сведений из ЕГРН - в течение нескольких минут.