Недвижимость - не просто актив, а капитальные вложения, которые окупаются на протяжении долгого времени. Чтобы уверенно им распоряжаться, требуется разбираться в законодательстве на недвижимость. Право собственности - это основополагающее понятие. Чтобы проверить его или подтвердить, требуется понимать, как работает Реестр Недвижимости Российской Федерации.

Немного истории и терминологии

ЕГРП (Единый Государственный Реестр Прав на недвижимость) – это база данных, которая едена для всей страны, то есть федерального уровня. В ней содержатся следующие сведения:

Объектов недвижимости.

Субъектов, владельцев этих объектов.

Чтобы произвести операцию с недвижимостью в большинстве случаем потребуется получать выписку о правах собственности.

Обратите внимание! С 2016 г. В стране отменены свидетельства о праве собственности имущества. Следовательно, выписка является единственным документом, который подтверждает права на недвижимость.

В 2017 г. Произошло объединение Гос. кадастра недвижимости (ГКН) с ЕГРП. ГКН в свою очередь содержал информацию о характеристиках строений. По результатам объединения был сформирован ЕГРН – Единый Государственный Реестр Недвижимости. Он содержит:

Техническую информацию на капитальные строения и изолированные помещения.

Данные собственников помещений и строений.

Информацию о правах собственности на недвижимость и историю их перехода.

Данные сведения можно запросить для собственных нужд. Форма получения информации – документ под названием Выписка из ЕГРН.

Предоставление сведений: классификация выписок

В зависимости от назначения документ может содержать разные сведения. Из этого вытекает классификация Выписок из ЕГРН по предоставляемой информации:

Форма №1 (Выписка из ЕГРН-1) – основные характеристики и зарегистрированные права на недвижимость.

№ 2 – кадастровая стоимость объекта.

№ 3 – права отдельного субъекта на недвижимость.

№ 4 – переход прав.

№ 5 – содержание документов, которые устанавливают право.

№ 6 – о дееспособности субъекта.

№ 7 – зарегистрированные договора долевого участия.

Это основные документы, которые предоставляют информацию из ЕГРН.

Выписка №1 – стандартный документ для большинства действий

Данная выписка предоставляет информацию о правах и главных характеристиках недвижимости. Она самая полная в части предоставления информации о владельце и его собственности. Ключевая информация для покупателя:

Информация о праве собственности.

Обременения и ограничения прав, при наличии.

Главная особенность – получение информации о притязаниях на право третьих лиц, если таковые имеются.

Данная информация главная для оформления сделки купли/продажи. В обиходе многие выписку № 1 называют выпиской из ЕГРП, по старинке.

Полный перечень сведений по форме №1:

Кадастровый № объекта. Может быть условным.

Адрес.

Площадь.

Наименование и назначение объекта недвижимости.

Этаж расположения – в случае квартиры.

Кадастровая стоимость.

Сведения о правообладателе. Паспортные данные не предоставляются.

Вид права, которое зарегистрировано.

Дата возникновения права и его регистрации.

Основание для регистрации.

Обременения, ограничения и притязания на объект.

Ф.И.О. заявителя выписки.

Графическая схема строения.

Предоставляемая информация общедоступна и не является тайной. Поэтому выписка №1 может быть предоставлена любому гражданину или юридическому лицу по запросу за соответствующую плату.

Выписка №4 – расширенные сведения о переходе прав

Расширенная выписка – это сленг. Сведения по форме №4 также являются общедоступными и могут быть заказаны кем угодно. Данный документ предоставляет сведения о порядке смены собственников. Предоставляемые сведения:

Основные сведения по форме №1 – вид объекта, его кадастровый №, а также адрес.

Сведения о всех зарегистрированных собственниках объекта, начиная с 1998 г, когда был создан ЕГРП.

Обратите внимание! Выписка требуется в том случае, если объект недавно приобрели и тут же его продают. По документу можно судить о частоте перепродажи объекта с небольшой промежуток времени. Это позволяет выявить недостатки строение или мошеннические действия.

Форма №6: ограничение дееспособности или её потеря

По данному документу можно судить о дееспособности гражданина. Такие сведения поступают от:

Органов опеки.

Судов.

Росреестр вносит эти сведения в ЕГРН. Осуществлять юридические действия с недееспособным гражданином нельзя.

Предоставление информации о дееспособности собственника может потребоваться в том случае, когда покупатель в ней сомневается. К примеру продавец может демонстрировать неадекватное поведение.

Обратите внимание! Согласно действующему законодательство информация о дееспособности гражданина конфиденциальна. Поэтому такие сведения даются лишь собственникам недвижимости по запросу. Исходя из этого покупателю предстоит просить владельца заказывать данные сведения и показать до сделки.

Договора долевого участия: зарегистрированная информация

Данным тип информации содержит сведения о договорах долевого участия. То есть документ будет оформлен в виде выписка на земельный участок, на котором ведётся строительство многоквартирного жилого дома. В выписке указаны:

Правообладатель – застройщик.

Обременения – дольщики.

Информация по дольщикам:

Ф.И.О.

№ договора.

Обратите внимание! Если до большой, то документ будет иметь внушительный объём. Иногда свыше 50 страниц. Для покупателя информация может быть полезна по следующим причинам:

Нежелание или отсутствие возможности передачи информации об иных дольщиках застройщиком.

Получение актуальной информации об объёме продаж.

Данные общедоступны.

Документ с информацией: где заказать?

Данные о недвижимости граждане и юридические лица могут получит с следующем виде:

На бумажном носителе. На бланке ставится печать и подпись уполномоченного лица Росреестра.

В виде электронного документа. Присылают заказчику на указанную им почту. Формат файла – XML.

Обратите внимание! Предоставление информации по формам № 6 и № 7 о дееспособности и долевых договорах соответственно даётся только на бумажном носителе.

Выписки на бумажном носителе можно получить:

В территориальном отделении Росреестра.

В МФЦ – раздел «Мои документы».

Заказ в таком случае производится при личной подаче заявление. Наличие паспорта – обязательное условие.

В электронном виде документы заказывают через сайт Росреестра. Инструкция находится на сайте.

Необходимые данные для самостоятельного заказа:

Адрес.

Кадастровый №. Он же условный №.

Последний можно узнать через сайт Росреестра. Оплата при этом не взимается.

Заявление должно содержать сведения заказчике. Актуальный прайс присутствует на сайте Росреестра. При этом примерная стоимость услуг составит около 800 руб.

Разбираем сроки: когда получаем и сколько действует

Действующим законодательством установлен срок получения заказчиком информации – до 3-х рабочих дней. Однако есть особенности:

При оформлении заказа онлайн при помощи сайта Росреестра срок исполнения заказа начинает отсчитываться с момента оплаты. После проведения платежа на почту будет автоматически выслан код, который позволит скачать готовые данные.

При оформлении через МФЦ срок выполнения составит 7 рабочих дней. Сюда же включены 2 дня, которые потребуются на доставку документации.

Рынок предлагает субъектам воспользоваться сторонними коммерческими предложениями юридических услуг. Стоимость заказа будет выше, однако выписку изготовят за 1-2 рабочих дня. Дополнительных хлопот при этом заказчик испытывать не будет.

Законодательство не устанавливает конкретных сроков действия выписки. Формально данные считаются актуальными на момент получения документа на руки. Однако есть оговорка, которая позволяет организациям, которые требуют выписку, самостоятельно устанавливать срок актуальности предоставленной информации. Как правило нотариальные конторы и судебные органы не принимают выписку, которая старше одного месяца.

Обратите внимание! Чем свежее выписка, тем актуальнее сведения в ней. Поэтому заказчику не следует откладывать предоставление готового документа в долгий ящик. И заказ следует делать ближе к оформлению юридической процедуры – к заключению договора купли/продажи, например.

Не предоставляют сведения: причины отказа

Отказ дают всего в 2-х случаях:

Отсутствие информации о недвижимости в реестре ЕГРН.

Неверное оформление заявления.

ЕГРН содержит сведения лишь о той недвижимости, которая была зарегистрирована после 31.01.1998. При возникновении прав ранее этой даты Росреестр даст отказ.

В таком случае необходимо обращаться в службу «Одно окно» в ДГИ. Это Департамент городского имущества. Данная организация предоставляет справки на недвижимость, права на которую возникло до даты создания ЕГРП. Для оформления справки требуется знать адрес недвижимости. Срок изготовления – до 14 рабочих дней. В Москве, например, данную информацию можно получить на едином портале гос. услуг г. Москвы онлайн.

Что касается оформления заявления, то выхода 2:

Внимательнее относиться к заполнению сведений.

Обращаться в специализированные коммерческие структуры. Стоит дороже, но быстрее.