

Чек-лист по Выписке из ЕГРН



Ахмед Абакаров - практикующий юрист в сфере недвижимости.

1. Выписок из ЕГРН много, они различаются содержанием. На практике наиболее востребованными являются:

- **выписка из ЕГРН** об объекте недвижимости. Содержит наиболее полную информацию об объекте и зарегистрированных правах на него;
- **в выписке из ЕГРН** об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости содержатся только основные характеристики объекта недвижимости;
- **выписка из ЕГРН** о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Она поможет узнать кадастровую стоимость земельного участка и проверить, верно ли начислен земельный налог;
- **выписка из ЕГРН** об объекте недвижимости. Содержит наиболее полную информацию об объекте и зарегистрированных правах на него;
- **в выписке из ЕГРН** об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости содержатся только основные характеристики объекта недвижимости;
- **выписка из ЕГРН** о кадастровой стоимости объекта недвижимости. Она поможет узнать кадастровую стоимость земельного участка и проверить, верно ли начислен земельный налог;
- **выписка из ЕГРН** о переходе прав на объект недвижимости содержит сведения о переходе прав на конкретный объект и о каждом правообладателе земельного участка. Некоторые виды выписок из ЕГРН содержат сведения ограниченного доступа. Их можно получить только в отношении своего собственного земельного участка. К таким выпискам относятся;

- **выписка из ЕГРН** о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости (в документе указываются сведения об объектах недвижимого имущества, которые принадлежат или принадлежали конкретному лицу на определенную дату или период времени);
- **выписка из ЕГРН** о содержании правоустанавливающих документов.



2. Основная выписка из ЕГРН, которую в первую очередь необходимо запрашивать при покупке недвижимости:

«Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости» (далее выписка). Именно ее мы и разберем. Этих данных для быстрой проверки недвижимости достаточно, чтобы понять, покупать ее или нет.

3. Данная выписка состоит из трех листов. Мы разберем первые два, т.к. они охватывают все объекты недвижимости. Первый лист содержит общие сведения об объекте. Второй – зарегистрированные права и ограничения.

4. Теперь переходим к главному. Что нужно проверить в выписке перед покупкой недвижимости:

- **Дата выдачи.** Сама выписка не должна быть старше месяца, иначе она теряет свою актуальность. На момент подписания договора еще раз запросите выписку из ЕГРН через нотариуса или у продавца.

27.02.2017 № 61/001/002/2017-15882

- **Сверяем кадастровый номер** в выписке и документах на основаниях, если документ основания предоставил продавец. Можно проверить объекты на публичной карте по кадастровому номеру. Встречаются ошибки в виде задвоения номеров.

Кадастровый номер:

61:44:0000000:

- **Адрес объекта** в документах, представленных продавцом, как правоустанавливающие, должны совпадать. Необходимо выехать по адресу и установить, что находится именно по этому адресу.

Адрес:

344033 Ростовская область, г Ростов-на-Дону, ул :

- **Назначение.** Если вы покупаете квартиру, обратите внимание - должно быть указано назначение - жилое.

Назначение:	Жилое помещение
-------------	-----------------

- **Проверить площадь.** В выписке и по факту может площадь отличаться. Нужно выехать на место объекта недвижимости и провести замеры, чтобы сопоставить площадь по факту и указанную в выписке.

Площадь, м²:	56.0
--------------	------

- **Кадастровая стоимость.** Можно заранее выяснить, будет ли высокий налог на данный объект недвижимости. Если кадастровая стоимость высокая, соответственно, и налог будет высокий.

Кадастровая стоимость (руб.):	2005416
-------------------------------	---------

- У земельных участков в **графе «виды разрешенного использования»** содержится информация, которая указывает, какой именно объект может быть здесь построен.

Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
----------------------------------	--------------------

- **Особые отметки** могут содержать информацию о перепланировке, заявленных правах и другую информацию.

Особые отметки:	данные отсутствуют
-----------------	--------------------

5. На втором листе выписки из ЕГРН

- На втором листе будут сведения о правообладателе (о собственнике). Необходимо **сверить данные с паспортом продавца**. Покупатель квартиры может самостоятельно получить выписку ЕГРН, но с 1 марта 2023 года внесены изменения, и теперь данные о правообладателе будут скрыты. Продавец может сам получить выписку и предоставить покупателю.
- Следующие сведения дают информацию, когда была зарегистрирована собственность и на основании каких документов. Если продавец предоставил правоустанавливающие документы, то можно их сверить. **Если дата и номер отличается, то это повод задуматься.**
- **Ограничения/обременения прав.** Здесь указаны актуальные сведения о залогах, ипотеке, аресте и т.п. Одни из самых распространенных проблем в сфере недвижимости - обременения и ограничения. Если есть данная отметка, то вы не сможете зарегистрировать право собственности, пока продавец не снимет обременения и ограничения.

⚠️ **Покупая недвижимость**, вы рискуете крупной суммой денег. Эти рекомендации помогут вам провести проверку недвижимости.

Ни в коем случае не пренебрегайте проверкой. Для более детальной проверки необходимо обратиться к юристу по недвижимости. Он проведет проверку самого продавца по имеющимся задолженностям, открытию банкротства, судебных дел, объекту недвижимости и правоустанавливающих документов.

✓ **Чек лист для вас подготовил практикующий юрист в сфере недвижимости - Ахмед Абакаров.**

При покупке, продаже, аренде, строительстве вы можете обратиться ко мне. **Следите за мной** в социальных сетях, здесь публикую много полезной информации. Также там можно со мной связаться:



@akhmedurist



@akhmedurist