



Как собственнику узнать, кто интересовался его недвижимостью

Меньше пятнадцати человек интересовались, кто запрашивал данные об их недвижимости

За восемь месяцев 2021 года волгоградцы заказали всего 13 справок о лицах, получивших сведения о конкретном объекте недвижимого имущества. Данные выписки позволяют узнать собственникам, кто интересовался их недвижимостью.

Волгоградцы могут узнать актуальные данные о недвижимости заказав выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Состав сведений в таких выписках зависит от типа объекта, и может содержать такие данные, как кадастровый номер объекта и дата его присвоения, адрес, площадь, назначение и так далее, информацию о правообладателях, номер и дату регистрации, а также наличие ограничений прав или обременений. Помимо этого, в выписке возможно отобразить описание местоположения объектов и план расположения помещений, машино-мест в здании, данные о кадастровой стоимости, характерных точках границ и т.п.

Чаще всего к выпискам обращаются при планировании сделок с недвижимостью, когда продавцу требуется подтвердить свои права на имущество.

Вышеперечисленные выписки являются общедоступными, поэтому и сами покупатели могут убедиться в точности предоставленных продавцом сведений, заказав выписку из реестра об интересующем объекте недвижимости самостоятельно. И удостовериться в подлинности предоставленной информации об основных характеристиках и зарегистрированных правах, сведениях о собственниках и ограничениях (аренда, залог, арест или судебное разбирательство).

При сделках также используют выписку из ЕГРН о переходе прав, которая покажет всех собственников и количество сделок с объектом. Следует насторожиться, если переходы прав были очень частыми. Это может свидетельствовать о скрытых недостатках объекта.

Кроме того, собственник может запросить сведения о лицах, которые интересовались его недвижимостью. Выписка отобразит физических и юридических лиц или органы местного самоуправления, которые получали сведения о объекте недвижимости, дату получения ими справки и ее исходящий номер. Но как показывает практика, данные сведения не пользуются особой популярностью. За 8 месяцев 2021 года волгоградцы заказали немногим более 10 справок о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости. В 2020 году жители региона заказали 42 таких справки.

Всего всех видов выписок за 8 месяцев 2021 года Кадастровая палата по Волгоградской области выдала более 1,4 млн.

«Закон позволяет волгоградцам получить информацию об объектах недвижимости, которые им не принадлежат. При этом жителей региона все чаще интересует, кто мог запросить сведения об их имуществе. Действующим законом предусмотрена обязанность органа регистрации предоставить им информацию о лицах, интересовавшихся недвижимостью» – отмечает директор Кадастровой палаты по Волгоградской области Константин Миндигаяс.

Кадастровая палата рассказала волгоградцам об опасности сайтов-двойников

Внедрение цифровых технологий и распространение онлайн-сервисов не только сделало нашу жизнь удобнее и мобильнее, но и принесло множество опасностей. Например, появление так называемых сайтов-двойников. Данные сайты активно предлагают онлайн-услуги по предоставлению сведений из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН), а их оформление копирует официальные сайты Федеральной кадастровой палаты и Росреестра. При этом услуги могут оказаться мошенническими.

Зачастую, набирая поисковый запрос, пользователь не обращает должного внимания на адрес ссылки. Чем активно пользуются сайты-двойники, предлагающие оказать учетно-регистрационные услуги и предоставить сведения из ЕГРН от имени Федеральной кадастровой палаты и Росреестра. Данные сайты могут отличаться от официальных буквально на одну, две буквы или содержать приписку online, а также практически

полностью копировать цветовую гамму и интерфейс оригинального сайта. Нередко они заявляют о своих полномочиях действовать от лица ведомства.

При этом только сайты Кадастровой палаты kadastr.ru и Росреестра rosreestr.ru являются единственными официальными, позволяющими получить полную, достоверную и актуальную информацию о недвижимости. Уполномоченных представителей и посредников эти государственные структуры не имеют. Для удобства пользователей действует также сервис Публичной кадастровой карты Росреестра, который в режиме онлайн позволяет получить информацию об объектах недвижимости. Например, воспользовавшись сервисом можно узнать кадастровую стоимость объекта совершенно бесплатно, в то время как сайты-двойники предлагают купить данные сведения.

Заказчик может просто не получить купленные сведения или оказаться втянутым в мошенническую схему при приобретении недвижимости. Таким образом, услуги, которые навязываются сайтами-подделками, являются незаконными и их следует избегать. По понятным причинам ведомство не несёт какую-либо ответственность за информацию, полученную гражданами на любых сайтах, кроме rosreestr.ru и kadastr.ru.

«Практически каждый из нас хоть раз участвовал в сделках с недвижимостью. Ее приобретение всегда требует повышенного внимания. Сегодня схемы мошенников становятся все более хитроумными. Оказание услуг через сайты-двойники, выдающие себя за официальные сайты государственных структур, является незаконным и влечет ряд негативных последствий: создание предпосылок к мошенническим действиям в сфере оборота недвижимости, затруднение оперативно-розыскной и правоохранительной деятельности, несоблюдение режима конфиденциальности персональных данных и т.д. При этом интерфейс официальных сервисов построен максимально комфортно, чтобы заявители получали юридически значимые сведения буквально за считанные минуты, не испытывая при этом каких-либо затруднений» – отмечает директор Кадастровой палаты по Волгоградской области **Константин Миндигаяс**.

Волгоградцам выдано свыше миллиона сведений о недвижимости за 8 месяцев текущего года

Кадастровая палата по Волгоградской области обобщила результаты предоставления сведений из госреестра недвижимости за восемь месяцев 2021 года. Всего за данный период волгоградцы запросили более 1,4 млн выписок.

Новейшие технологии позволяют оказывать значительную часть государственных услуг в электронном виде. Растет популярность таких услуг. Уже сегодня выдача волгоградцам сведений из ЕГРН более чем на 85% производится в электронном виде. Доля таких услуг за восемь месяцев 2021г. составила 86,1%.

Самой популярной остается выписка о правах отдельного лица на имеющиеся у него объекты недвижимости: за восемь месяцев было выдано более 944 тыс. таких выписок. Остается заинтересованность в получении сведений об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости: выдано почти 210 тыс. сведений за указанный период. Также, за восемь месяцев 2021 года Кадастровая палата по Волгоградской области выдала 141 тыс. выписок об объекте недвижимости, более 42 тыс. выписок о переходе права собственности на объект недвижимости и почти 15 тыс. кадастровых планов территории.

С 2017 года именно выписка из Единого государственного реестра недвижимости является документом, предоставляющим наиболее исчерпывающие сведения об объекте недвижимости. Благодаря внедрению электронных сервисов получение выписок стало быстрым и удобным.

Для получения выписки из ЕГРН в электронном виде необходимо воспользоваться онлайн-сервисом Федеральной кадастровой палаты (<https://spv.kadastr.ru/>) или сервисом Росреестра (<https://rosreestr.gov.ru/>), либо Единым порталом государственных и муниципальных услуг (<https://www.gosuslugi.ru>).

Чтобы получить информацию о характеристиках объектов недвижимости, проверить собственников или уточнить наличие обременений, достаточно выбрать нужные виды выписок на официальном сайте Федеральной кадастровой палаты, перейти в корзину и оплатить их. Пользователь может формировать заказ по принципу «интернет-магазина»: добавлять или удалять объекты недвижимости или выписки. Через несколько

минут после оплаты документ можно скачать и самостоятельно распечатать в нужном количестве. При этом каждый экземпляр выписки будет заверен электронной цифровой подписью, которая делает его юридически равнозначной бумажной форме. Сервис позволит сократить время выдачи сведений до нескольких минут.

Наиболее востребованные виды выписок из ЕГРН теперь возможно получить и на портале госуслуг.

С помощью него можно узнать:

- об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;
- об объекте недвижимости;
- о переходе прав на объект недвижимости.

Для направления запроса на получение выписки пользователям – физическим и юридическим лицам – необходимо иметь подтвержденную учетную запись на госуслугах. Результат поступит в личный кабинет на портале в виде электронного документа, заверенного усиленной квалифицированной подписью органа регистрации прав.

Получить выписку из ЕГРН в электронном виде можно через сайт Росреестра. Но в таком случае у заявителя должна быть усиленная квалифицированная электронная подпись.

«При покупке недвижимости сам покупатель может воспользоваться онлайн-сервисами и оперативно узнать основные сведения о приобретаемом объекте, убедиться, что продавец является собственником, а недвижимость не обременена, а также отсутствуют правопритязания. Важно отметить, что в рамках выдачи общедоступной информации у третьих лиц не окажутся персональные данные собственников. Сохранность данных обеспечивается в соответствии с требованиями информационной безопасности» – отмечает директор Кадастровой палаты по Волгоградской области **Константин Миндигаяс**.

Как уберечь свою недвижимость от мошенников? Советы ФКП

В рамках рубрики «Вопрос – ответ» Росреестр еженедельно публикует материалы, посвященные разъяснению актуальных вопросов в сфере земли и недвижимости.

Этот материал посвящен одному из самых актуальных и насущных вопросов, который волнует всех без исключения собственников недвижимости. К сожалению, случаи с мошенничеством при покупке или продаже жилья не редкость, поэтому советуем заранее изучить основные методы защиты и своевременно их применять. Это уберезет вас от неприятных сюрпризов и проблем при совершении сделок со своей недвижимостью.

Что стоит сделать в первую очередь:

Самый простой способ защиты – подать заявление о невозможности государственной регистрации перехода, ограничения (обременения), прекращения права на принадлежащие вам объекты недвижимости без вашего личного участия. В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) будет внесена запись о таком заявлении, и документы, поданные без личного участия собственника (например, по доверенности), рассматриваться не будут. Их возвратят обратно заявителю.

Данный механизм введен в 2013 году и позволяет минимизировать риски мошенничества, например, при утере паспорта или документов о праве собственности, в случае длительного отъезда правообладателя. Также это помогает защитить права престарелых граждан, которых недобросовестные лица могут обмануть или ввести в заблуждение.

ВАЖНО! Исключением являются случаи, когда основанием для учетно-регистрационных действий является вступившее в силу решение суда или требование судебного пристава-исполнителя. В этом случае обозначенная выше запись в ЕГРН не учитывается.

Такое заявление можно подать в отделениях МФЦ, в личном кабинете на сайте Росреестра (в этом случае нужно иметь усиленную квалифицированную электронную подпись), а также в офисах Федеральной кадастровой палаты (если заявление подается экстерриториально). Это можно сделать и по почте – тогда подпись на заявлении должна быть удостоверена нотариально.

Как избежать мошенничества при электронной регистрации сделок?

В 2019 году вступили в силу поправки в Федеральный закон №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», которые регламентировали порядок использования усиленной квалифицированной электронной подписи (УКЭП) при сделках с недвижимостью. Теперь оформление сделок с помощью УКЭП возможно только с письменного согласия собственника недвижимости, которое он предварительно направил в Росреестр. Иными словами - без разрешения правообладателя зарегистрировать переход права собственности на основании электронных документов (например, на основании электронного договора купли-продажи) невозможно.

Закон был принят в связи с появлением случаев мошенничества, при которых документы на регистрацию подавались в электронном виде с помощью поддельных электронных подписей.

Заявление о возможности проведения регистрационных действий на основании электронных документов с использованием УКЭП можно подать как в отношении всех принадлежащих собственнику объектов недвижимости, так и какого-то одного из них. Об этом будет внесена соответствующая запись в ЕГРН. Если ее не будет, документы, поступившие в Росреестр в электронном виде, регистраторы просто не будут рассматривать и вернут обратно заявителю.

ВАЖНО! Исключением являются случаи, когда документы на регистрацию в электронном виде направляет орган государственной власти, орган местного самоуправления или нотариус, у которых с Росреестром налажено межведомственное взаимодействие. Или если электронные документы подписаны УКЭП, квалифицированные сертификаты ключей проверки которых выданы ФГБУ «ФКП Росреестра».

Также исключение составляют случаи, когда документы в Росреестр направляет кредитная организация. К примеру, в настоящее время так происходит в рамках проекта «Электронная ипотека за один день», который в этом году масштабирован на все субъекты страны. Покупатель оформляет в банке ипотечный кредит, подписывает договор с помощью УКЭП, и кредитная организация в электронном виде самостоятельно направляет документы на регистрацию. В этих случаях отсутствие письменного заявления от собственника не станет препятствием для оформления сделки.

Обращаем внимание, что Росреестр всегда уведомляет собственников (по почте или по электронной почте) в случае поступления на регистрацию электронных документов в отношении их объектов недвижимости. Если вдруг правообладатель получит такое сообщение и окажется, что ни он, ни его представители никаких документов не подавали, он сможет оперативно уведомить об этом Росреестр и сделка не состоится.

ВАЖНО! Росреестр рекомендует гражданам обратиться в МФЦ и направить заявление о внесении в ЕГРН актуального адреса своей электронной почты. Это позволит ведомству оперативно направлять собственникам важные уведомления и предотвратит возможные случаи мошенничества.

Что нужно проверить, если вы покупаете жилье?

В первую очередь, покупателям стоит учитывать, что продавать недвижимость может только собственник. Поэтому сначала следует внимательно изучить правоустанавливающие документы. К ним относятся договоры передачи (приватизации), дарения, купли-продажи, участия в долевом строительстве и т.д. То есть документы, на основании которых возникло право собственности у нынешнего владельца или владельцев объекта недвижимости.

ВАЖНО! Требуйте от продавца предоставить оригиналы документов на собственность. Если вам их не показывают, это должно насторожить.

Кроме того, попросите продавца предоставить выписку из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости. Это также поможет убедиться, что продавец квартиры является её законным собственником.

Заказать и получить выписку можно с помощью электронных сервисов на сайте Росреестра, на портале Госуслуг, а также на сайте подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

На что стоит обратить внимание в выписке из ЕГРН?

убедитесь, что вы покупаете объект недвижимости действительно у его актуального собственника (сверьте указанные в выписке фамилию, имя, отчество, паспортные данные с информацией в паспорте, а также в документе, по которому продавец приобрел объект);

проверьте, чем именно (объектом недвижимости или долей в праве на него) владеет человек, с которым вы собираетесь совершить сделку. Другими словами, единственный ли он собственник объекта недвижимости или нет?

Нет ли зарегистрированных прав на данный объект у несовершеннолетних? В данном случае продавец должен предоставить разрешение органов опеки и попечительства на продажу.

Также перед покупкой необходимо внимательно изучить, как часто переходили права на объект недвижимости. Стоит насторожиться, если в короткий период времени переходы прав были очень частыми. В такой ситуации потенциальным покупателям желательно убедиться, что все сделки в цепочке соответствуют закону и не нарушают прав всех участников, так как судебное оспаривание даже одной из них может привести к потере имущества последним собственником. Для этого необходимо заказать выписку о переходе прав на объект недвижимости. Указанная выписка является общедоступной, поэтому потенциальные покупатели могут самостоятельно убедиться в точности предоставленных продавцом сведений.

ВАЖНО! Особо внимательно стоит отнестись к сделке, если продавец действует от лица собственника по нотариальной доверенности. Проверить подлинность доверенности можно на официальном сайте Федеральной нотариальной палаты.

Кадастровая палата рассказала волгоградцам как избежать земельных разногласий с соседями

Эксперты Кадастровой палаты рассказали волгоградцам, как установить границы смежных участков и избежать конфликтов с владельцами соседних территорий.

Собственники участков земли полагают, что если право собственности зарегистрировано, то все законно. Но есть риск невольно стать нарушителем земельного законодательства, не обозначив местоположения границ своего земельного участка и самовольно захватить соседний участок или его часть. Кроме того, значительную долю земельных наделов в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) составляют ранее учтенные объекты, документы на которые выдавались до вступления в силу Земельного кодекса РФ и которые не содержат информации о прохождении их границ на местности.

Действующее законодательство не предусматривает обязательную процедуру проведения межевания, однако Кадастровая палата по Волгоградской области рекомендует провести межевание и внести

уточненные сведения о границах земельных участков в ЕГРН. Практика показывает, что именно отсутствие точно определенных границ – причина большинства споров между владельцами смежных территорий. Уточнение границ защитит права собственника, а также минимизирует возникновение дополнительных рисков.

Узнать, установлены ли границы вашего земельного участка можно запросив выписку из ЕГРН или обратившись к бесплатному сервису «Публичная кадастровая карта».

В Федеральном законе о кадастровой деятельности под смежным земельным участком понимается земельный участок, границы которого одновременно являются границами другого. То есть, где заканчивается периметр ваших «соток», начинается территория соседа.

Провести процедуру межевания самостоятельно собственник не может. Для этого необходимо обратиться к услугам кадастрового инженера, являющегося членом саморегулируемой организации и обладающего квалификационным аттестатом. Ознакомиться с информацией о действующих специалистах можно в сервисе Росреестра «Государственный реестр кадастровых инженеров».

«При проведении кадастровых работ инженер определяет границы, площадь, а также проводит согласование местоположения границ смежных земельных участков. Если гражданин не согласен с расположением границ соседей или соседи используют территорию его участка, то можно представить кадастровому инженеру письменные возражения. Они будут зафиксированы в акте согласования, а оригиналы возражений станут неотъемлемой частью межевого плана. Если же процедура межевания прошла успешно, все стороны согласны и границы согласованы, то собственник может обратиться с заявлением о внесении сведений о границах в ЕГРН совершенно бесплатно» – отмечает директор Кадастровой палаты по Волгоградской области **Константин Миндигаяс**.

С уважением,
Золотарева Елена Константиновна,
специалист по взаимодействию со СМИ
Кадастровой палаты по Волгоградской области
Tel: 8 (8442) 60-24-40 (2307)
e-mail: ekz_34@mail.ru
Мы ВКонтакте, в Instagram