



Цепочка собственников: региональные Роскадастр и Росреестр рассказывают, как южноуральцам проверить историю квартиры перед покупкой

Филиал ППК «Роскадастр» по Челябинской области и региональное Управление Росреестра разъясняют, зачем при покупке недвижимости на вторичном рынке заказывать выписку из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) о переходе прав и как этот документ помогает защитить сделку от мошеннических схем.

Приобретение квартиры, дома или земельного участка — это не только выбор подходящего объекта, но и проверка его юридической биографии. Покупатели часто ограничиваются сведениями о текущем собственнике, тогда как ключевая информация скрыта в истории переходов права. Именно её фиксирует выписка из ЕГРН о переходе прав на объект недвижимости. Этот документ показывает, кому и когда принадлежал объект, на каком основании право переходило от одного лица к другому и какие виды прав были зарегистрированы. По сути, это официальная хронология сделок и юридических событий, связанных с недвижимостью, начиная с момента внесения сведений в ЕГРН.

Прежде всего, выписка позволяет увидеть странности в истории объекта. Если квартира несколько раз за короткий срок меняла владельцев, это повод насторожиться и изучить правоустанавливающие документы глубже. Частая смена собственников сама по себе не означает, что с объектом что-то не так, но она требует дополнительной проверки — например, запроса сведений об ограничениях, арестах и судебных спорах, которые в выписке о переходе прав не отражаются. Кроме того, анализ оснований перехода права помогает понять, была ли сделка совершена законно. Речь идёт о договорах купли-продажи, дарения, свидетельствах о наследстве или решениях суда.

*«Выписка о переходе прав — это, по сути, досье объекта. Она не расскажет, есть ли на квартире залог или арест, но покажет, как часто и на каком основании менялись собственники. Именно эти детали чаще всего помогают распознать потенциально рискованную сделку на раннем этапе, — поясняет заместитель директора филиала ППК «Роскадастр» по Челябинской области **Анастасия Земляк**. — Рекомендуем заказывать свежую выписку непосредственно перед подписанием договора купли-продажи, чтобы убедиться в актуальности сведений на момент сделки».*

Важно понимать, что выписка о переходе прав — не универсальный документ. Она показывает историю владения, но не содержит информации об обременениях, залогах или правопритязаниях. Для полной картины её необходимо дополнять другими сведениями из ЕГРН, в частности выпиской об основных характеристиках и зарегистрированных правах.

*«Отдельного внимания заслуживает вопрос доступа к персональным данным бывших и текущих собственников, — отмечает заместитель руководителя Управления Росреестра по Челябинской области **Марина Воронина**. — С 1 марта 2023 года в выписке, заказанной третьим лицом, сведения о фамилии, имени, отчестве и дате*

рождения владельцев — физических лиц — не раскрываются. Покупатель увидит хронологию переходов прав и типы оснований, но без имён. Полную информацию могут получить сам собственник, его супруг, лица, владеющие объектом на праве общей собственности, наследники, нотариусы и уполномоченные органы власти».

Заказать выписку о переходе прав можно несколькими способами. Электронный вариант доступен через портал «Госуслуги» — документ, заверенный усиленной квалифицированной электронной подписью, имеет ту же юридическую силу, что и бумажный. Также можно обратиться в любой офис МФЦ Челябинской области и заказать бумажный вариант выписки. Независимо от формы получения сведения, содержащиеся в документе, одинаковы.

#РосреестрРазъясняет #РосреестрЧелябинск #РоскадастрЧелябинск #ЮжноуральцамОЕГРН
#СведенияЕГРН #ВыпискиЕГРН

**Материал подготовлен пресс-службой
Росреестра и Роскадастра по Челябинской области**