

Что скрывает выписка из ЕГРН на вторичную квартиру: разбираемся в содержании

Автор: Елена Макеева

08.04.2026

С упоминанием аббревиатуры ЕГРН сталкиваются все, кто проводит операции с жильем или только готовится ими заняться. Что же скрывается за этим названием? На самом деле, очень многое. Ведь это единый государственный реестр недвижимости – достоверный источник информации об объектах недвижимости на территории Российской Федерации. Соответственно, выписка из ЕГРН на квартиру содержит данные именно об этом конкретном объекте. И из скупых и, на первый взгляд, не совсем понятных цифр на самом деле можно узнать очень многое.

Зачем покупателю жилья нужна выписка из ЕГРН

Одно из важнейших условий покупки квартиры – безопасность сделки, основанная на юридической чистоте объекта. Пренебрежение ее проверкой многократно повышает риск оспаривания договора купли-продажи, последствия которого для покупателя могут оказаться разрушительными. А основной документ, подвергаемый тщательному изучению, как раз та самая выписка из реестра. Ее предоставление производится на платной основе; предусмотрены два варианта – бумажный или электронный.

Прежде всего, выписка из ЕГРН необходима покупателю квартиры для проверки юридической чистоты объекта, подтверждения законного права продавца распоряжаться недвижимой собственностью, выявления обременений и ограничений в отношении квартиры (аресты, залог, ипотека) и проверки технических характеристик (кадастровый номер, адрес, площадь, этаж, количество комнат). Впрочем, есть нюанс. Заказать такой документ может любое лицо, но при этом сведения о собственнике получить не удастся: они доступны только в случае, если продавец сам является получателем выписки. Человек «со стороны» сможет только убедиться, что у квартиры есть владелец, без указания личных данных.

Изучение технических характеристик объекта, в которые входят, в том числе, кадастровый номер квартиры, дата регистрации собственности, история перехода прав, кадастровая стоимость, отсутствие или наличие обременений, дают вполне достаточную почву для изучения истории объекта и принятия первоначального решения о его приобретении.

На что в выписке обратить особое внимание

К сожалению, в силу различных причин в выписку могут попасть сведения, входящие в противоречие с указанными в прочих документах на квартиру. Ошибка может быть технической либо возникшей в процессе актуализации данных. Но в любом случае устранение расхождения данных потребует немало усилий для «приведения к единому знаменателю».

Прежде всего, сравните сведения об объекте с имеющимися, например, в договоре купли-продажи. Так, например, в выписке может быть указана площадь квартиры 41 кв. м, а в договоре – 41,1 кв. м. По сути, разница практически неуловимая, но на деле это несоответствие, которое не позволит провести регистрационные действия в отношении объекта недвижимости.

Немало проблем может вызвать незаконная перепланировка, если сведения о ней отражены в выписке. Стоит обратить внимание и на назначение помещения – жилое, и на вид – квартира. Если в графах об ограничении прав и наличии обременений указано «Данные отсутствуют», то, это означает, что на момент формирования документа в реестре нет зарегистрированных арестов, залогов и аренды, и можно не беспокоиться, тогда как в противном случае стоит всерьез озадачиться.

Незавершенные судебные споры, долгосрочная аренда, открытое наследственное дело, запрет на проведение сделки без личного участия собственника – все эти и многие другие сведения можно получить при внимательном прочтении выписки.

Больше информации – в частности, по предыдущим операциям с объектом – содержит архивная выписка ЕГРН. Она требует еще более тщательного изучения, однако вдумчивый подход полностью себя оправдывает, позволяя узнать то, что совершенно неочевидно, но может стать преградой к заключению сделки либо серьезно осложнить жизнь нового владельца квартиры.

Что делать, если нашли «красные флаги»

Предположим, что выписка из ЕГРН на квартиру преподнесла сюрприз – имеется опечатка в адресе объекта: не Открытое шоссе, а Отрытое. С одной стороны, вроде бы ничего страшного, с другой – это формальный повод отказать в регистрации сделки. Несоответствия номера дома, количества комнат, площади, кадастрового номера, прочих цифровых данных являются тревожным сигналом. Для того, чтобы внести в реестр соответствующие изменения, отражающие фактическое положение вещей, придется потратить немало времени.

Важно и другое. Не все заслуживающее внимания бросается в глаза, тем более, если выписку просматривает человек, не в полной мере представляющий, какую информацию можно извлечь из данного документа. А значит, велик риск не заметить что-то по-настоящему значимое.

Самый простой способ узнать все тайное и явное – поручить провести анализ выписки квалифицированному риэлтору. Для него проверка юридической чистоты фактически

является штатной «прошивкой», поэтому он точно не пропустит ни одной мелочи и сообщит клиенту о результатах. Такая дополнительная мера безопасности не отнимет у вас много времени, но позволит надежно подстраховаться перед принятием решения о приобретении квартиры.