

**Выписка из ЕГРН: что важно знать?**

**Сегодня основным документом, подтверждающим право собственности на тот или иной объект недвижимости (квартира, дом, гараж, садовый участок и т.д.), является выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). В ней отражена информация о собственнике объекта, его характеристиках, наличии (отсутствии) ограничений прав, обременений объекта, а также иные сведения.**

**Выписка из ЕГРН необходима при проведении сделок с недвижимостью (например, чтобы подтвердить законность владения объектом), использовании объекта в качестве залога, оспаривании сделок в суде, открытии наследства, оформлении завещания и др.**

**Важно понимать, что в зависимости от ситуации вам потребуется определенный вид выписки. Заместитель руководителя Управления Росреестра по Республике Алтай Ольга Семашко расскажет какие они бывают и в каких случаях могут понадобиться.**

**Сведения общедоступные и ограниченного доступа – в чем разница?**

Выписки из ЕГРН подразделяются на те, которые предоставляются по запросу любого заинтересованного лица, и те, которые доступны только ограниченному кругу лиц, установленному законом (собственникам или их законным представителям, правоохранительным органам, судам, судебным приставам, нотариусам, органам власти). Это зависит от того, какие сведения в них содержатся – общедоступные или ограниченного доступа.

**К общедоступным (открытым) сведениям** относятся сведения о характеристиках объекта недвижимости, зарегистрированных правах на него и сведения о переходе прав на объект (при этом в отношении правообладателя в этих случаях указываются неполные сведения - например, только фамилия, имя, отчество, если собственником является физическое лицо).

**К сведениям ограниченного (закрытого) доступа** относятся:

- сведения о правах отдельного лица на имеющиеся (имевшиеся) у него объекты недвижимости;

- сведения о содержании правоустанавливающего документа;

- сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;

- информация о лицах, получивших сведения об объекте недвижимости.

Также к сведениям ограниченного доступа относится предоставление копий документов, на основании которых в ЕГРН были внесены сведения об объекте недвижимости (например, копия межевого, технического плана).

**Выписки с общедоступными сведениями**

1. **Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**

Такая выписка может понадобиться тому, кто хочет подтвердить свои права на недвижимость, а также тем, кому необходимо получить информацию о наличии зарегистрированных обременений в отношении объекта недвижимости.

В ней содержится информация о собственнике (при этом если заявителем является иное лицо, не собственник (его представитель), такая выписка
не будет содержать полных сведений о собственнике, а будут указаны, например, фамилия, имя, отчество), адресе объекта, его кадастровой стоимости, дате ввода объекта в эксплуатацию (дате завершения строительства).

Здесь же можно посмотреть сведения о возможном ограничении прав и обременении объекта (например, если на квартиру наложен арест по решению суда или объект приобретен в ипотеку), план расположения помещения на этаже, схематическое отображение расположения объекта на земельном участке. Также в данной выписке можно проверить наличие отметки о согласии или отсутствии согласия супруга (супруги) на продажу объекта недвижимости.

**2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости**

Данная выписка содержит наиболее полную информацию о характеристиках объекта недвижимости. Например, она поможет определить, попадает ли земельный участок в границы охранной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, а также узнать, включен ли объект в реестр объектов культурного наследия.

В нее включено описание местоположения границ объекта, сведения об ограничениях его использования, а также о наличии или отсутствии ранее возникших прав (то есть прав, которые возникли до 31.01.1998).

**3. Выписка из ЕГРН о переходе прав на объект**

Такая выписка может понадобиться, чтобы узнать полную историю владения объектом.

Выписка содержит информацию не только о текущем владельце, но и о предыдущих собственниках. При этом указываются даты регистрации переходов права собственности и вид документа, на основании которого был зарегистрирован такой переход права.

**4. Выписка из ЕГРН о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве (ДДУ)**

Такая выписка нужна тем, кто приобретает квартиру или нежилое помещение по уступке права требований. Потенциальный участник долевого строительства с ее помощью сможет выяснить, сколько объектов уже продано в конкретном строящемся доме.

Документ представляет собой выписку о земельном участке, на котором ведется строительство многоквартирного дома. Застройщик в ней указывается как правообладатель земельного участка, а зарегистрированные ДДУ перечисляются в качестве обременений на сам участок.

**5. Выписка из ЕГРН о кадастровой стоимости объекта недвижимости**

Данная выписка поможет собственникам узнать сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости и проверить правильность расчета налога на имущество.

Документ содержит расширенную информацию о величине кадастровой стоимости на дату, указанную в запросе; об акте, на основании которого определена кадастровая стоимость; о кадастровом номере объекта недвижимости; о датах утверждения и применения кадастровой стоимости.

**Выписки со сведениями ограниченного доступа**

**1. Выписка из ЕГРН о правах отдельного лица на имевшиеся (имеющиеся) у него объекты недвижимости**

Такая выписка может пригодиться в случае, если вам продолжает приходить уведомление об уплате налога за недвижимость, которая была продана.

В данной выписке содержатся сведения о наличии прав собственности на недвижимость по состоянию на определенную дату, если правообладатель ее указал. Документ позволяет подтвердить, какой недвижимостью владел правообладатель в течение конкретного периода.

**2. Выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным**

Нередко выписку из ЕГРН с подобной информацией необходимо предоставлять в суд или нотариусу в качестве подтверждения, что участник сделки с недвижимостью является дееспособным. Это обусловлено тем, что сделка, совершенная с недееспособным правообладателем, будет считаться недействительной.

**3. Справка о лицах, получивших сведения об объекте недвижимого имущества**

Данный документ может понадобиться, если правообладателю необходима информация о том, кто интересовался его недвижимостью.

Справка отобразит физических и юридических лиц или органы местного самоуправления, которые получали сведения об объекте недвижимости, дату получения ими сведений и исходящий номер соответствующей выписки.

**4. Выписка о содержании правоустанавливающих документов**

Такой вид выписки пригодится, например, если оригиналы документов на жилье утрачены. В ней можно получить информацию о содержании документа, на основании которого возникло право собственности.

**Как получить выписку из ЕГРН?**

В настоящее время заявитель независимо от места своего нахождения может получить информацию из ЕГРН о зарегистрированных правах на объекты недвижимости, расположенные в любом субъекте Российской Федерации, как в виде бумажного документа, так и в электронном виде.

Бумажный вариант выписки можно получить, обратившись в ближайший МФЦ. Выписку из ЕГРН в электронной форме можно заказать с помощью [электронных сервисов](https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/EGRN_1) на сайте Росреестра, а также на [сайте](https://kadastr.ru/) подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра».

Обращаю внимание, что с мая 2021 года получить наиболее востребованные виды выписок из ЕГРН также можно на [Портале госуслуг](https://www.gosuslugi.ru/283020/11/info). Среди них выписка 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.

**ВАЖНО!**

Сегодня в интернете можно встретить сайты-двойники Росреестра, которые предлагают услуги предоставления выписок из ЕГРН от лица Росреестра и имеют схожие с официальным сайтом символику и название. За созданием таких ресурсов стоят мошенники, их функционирование запрещено законом. В связи с этим при заказе выписок из ЕГРН пользуйтесь только вышеуказанными официальными сайтами Росреестра, Федеральной кадастровой палаты, Портала госуслуг, или обращайтесь в МФЦ.

**Обращаю внимание**!

- сведения ЕГРН предоставляются за плату. Размер платы зависит от вида запрашиваемой информации, формы предоставления сведений (на бумажном носителе или в виде электронного документа), статуса заявителя (физическое или юридическое лицо). Ознакомиться со стоимостью выписок из ЕГРН можно на сайте [Росреестра](https://rosreestr.gov.ru/eservices/request_info_from_egrn/);

- сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса, являются актуальными (действительными) на дату подписания органом регистрации прав соответствующей выписки из ЕГРН.\

**Кто имеет право на бесплатное предоставление сведений ЕГРН?**

Согласно [статье 63](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/cb0e1b809fc979301e6904220ab4c0d16804c6ce/) федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (№ 218-ФЗ от 13.07.2015), сведения ЕГРН представляются бесплатно по запросам правоохранительных органов, судов, судебных приставов - исполнителей, а также прокуратуры, федеральных и региональных органов исполнительной власти и муниципалитетов. Этим же правом обладают Банк России, госкорпорации «Росатом» и «Роскосмос».

Также бесплатное предоставление сведений ЕГРН предусмотрено по запросам председателя Счетной палаты РФ и контрольно-счетных органов в субъектах, арбитражных управляющих, Уполномоченного при Президенте РФ по защите прав предпринимателей, Уполномоченного при Президенте РФ по правам ребенка, Пенсионного фонда РФ, Центральной избирательной комиссии РФ и избирательных комиссий в субъектах и муниципалитетах, если эти сведения необходимы для осуществления их полномочий.

Кроме того, на бесплатной основе сведения из реестра недвижимости могут получать многофункциональные центры в целях предоставления государственных или муниципальных услуг и нотариусы.

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Республике Алтай