

**Волгоградский Росреестр ответил на популярные вопросы о выписках из ЕГРН**

Сегодня основным документом, подтверждающим право собственности на тот или иной объект недвижимости (квартира, дом, гараж, садовый участок и т.д.), является выписка из 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. Эксперты Росреестра рассказали, 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).

**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.

**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 на сайте Росреестра, а также на сайте подведомственного ФГБУ "ФКП Росреестра".

Обращаем внимание, что с мая 2021 года получить наиболее востребованные виды выписок из ЕГРН также можно на портале госуслуг. 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.

«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», - добавила **Наталья Шмелева**, заместитель руководителя Управления Росреестра по Волгоградской области.

С уважением,

Балановский Ян Олегович,

Пресс-секретарь Управления Росреестра по Волгоградской области

Mob: +7(937) 531-22-98

E-mail: [pressa@voru.ru](mailto:pressa@voru.ru)