**Наследство, обременение, ограничение: виды и отличия выписок из ЕГРН**

Выписка из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН) — основной документ, подтверждающий право собственности на тот или иной объект недвижимости — квартиру, дом, гараж, садовый участок. В этой выписке отражена информация о собственнике объекта, его характеристиках, наличии или отсутствии ограничений прав и обременений у объекта.

[Выписка из ЕГРН](https://realty.rbc.ru/news/5f59dfe69a79475af2df06f4) необходима при проведении сделок с недвижимостью (например, чтобы подтвердить законность владения объектом), при залоге недвижимости, при оспаривании сделок в суде, открытии наследства и оформлении завещания. Для разных ситуаций требуется определенный вид документа. Эксперты Росреестра дали разъяснение, какими бывают выписки.

**Виды сведений**
**Выписки из ЕГРН подразделяются на два основных типа:**

* предоставляемые по запросу любого заинтересованного лица;
* доступные только ограниченному кругу лиц (собственникам или их законным представителям, правоохранительным органам, судам, судебным приставам, нотариусам, органам власти). Уровень доступа зависит от того, какие сведения содержатся в документе.

К общедоступным (открытым) сведениям относятся данные о характеристиках объекта недвижимости, зарегистрированных правах на него и о переходе прав на объект. 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.

Ограничен доступ и к получению копий документов, на основании которых в ЕГРН были внесены сведения об объекте недвижимости (таких, например, как копия межевого или технического плана).

**Выписки с общедоступными сведениями**
**1. Выписка из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости**
Документ может понадобиться тем, кто хочет подтвердить свои права на недвижимость или кому нужна информация о [зарегистрированных обременениях](https://realty.rbc.ru/news/620fa90e9a7947969eac39fe) в отношении объекта недвижимости. В такой выписке содержится информация о собственнике, адресе объекта, его кадастровой стоимости, дате ввода объекта в эксплуатацию, дате завершения строительства. Сведения о собственнике, если справку запрашивает не он сам, выдаются в неполном виде — только фамилия, имя и отчество.

В этой выписке также содержатся:

* сведения о возможном ограничении прав и обременении объекта (например, если на квартиру наложен арест по решению суда или она куплена в ипотеку);
* план расположения помещения на этаже или схематическое отображение расположения объекта на земельном участке;
* отметка о согласии или отсутствии согласия супруга (супруги) на продажу объекта недвижимости.

**2. Выписка из ЕГРН об объекте недвижимости**
Этот вид выписок содержит самую полную информацию о характеристиках объекта недвижимости. Из нее понятно, попадает ли земельный участок в границы охранной зоны или зоны с особыми условиями использования территории, включен ли объект в реестр объектов культурного наследия. Документ содержит 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. Она содержит информацию не только о текущем владельце, но и о предыдущих собственниках. В документе указываются даты регистрации переходов права собственности и вид документа, на основании которого был зарегистрирован такой переход.

**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 требования](https://realty.rbc.ru/news/609d11f29a79477cb44a4722). 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**
Выписка этого типа 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 собственник продолжает получать уведомления об уплате налога за недвижимость, которая была продана. В документе содержатся сведения о наличии прав собственности на недвижимость по состоянию на определенную дату — с его помощью можно подтвердить, какой недвижимостью владел правообладатель в течение конкретного периода.

**2. Выписка из ЕГРН о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным**
Выписку из ЕГРН с подобной информацией нередко требуется предоставлять в суд или нотариусу в качестве подтверждения дееспособности участника сделки с недвижимостью.

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

**Порядок получения выписок из ЕГРН**
Заявитель 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 подведомственного ФГБУ «ФКП Росреестра»](https://kadastr.ru/).

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.

Сведения ЕГРН предоставляются за плату, отмечают в Росреестре. Ее размер 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. Сведения, содержащиеся в ЕГРН и предоставленные на основании запроса, актуальны (действительны) на дату подписания органом регистрации прав соответствующей выписки из ЕГРН.

**Бесплатное предоставление сведений ЕГРН**
Согласно ст. [63 Федерального закона «О государственной регистрации недвижимости» (№ 218-ФЗ от 13.07.2015)](http://www.consultant.ru/document/cons_doc_LAW_182661/), 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 и контрольно-счетных органов в субъектах, арбитражных управляющих, Уполномоченного при президенте по защите прав предпринимателей, Уполномоченного при президенте России по правам ребенка, Пенсионного фонда, Центральной избирательной комиссии 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.