**Как получить выписку из ЕГРН**

**Приобретая квартиру, покупатель должен убедиться, что она не находится под арестом или обременением банка. Информацию об основных характеристиках объекта, зарегистрированных правах, ограничениях прав он может получить, заказав в Росреестре или МФЦ выписку из ЕГРН.**

С 2017 года Росреестр ведет Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН). В него входят сведения о характеристиках объектов недвижимости, о зарегистрированных правах на них, основаниях возникновения этих прав, ограничениях прав, обременениях объекта недвижимости, правообладателях и другая информация.

Выписка из ЕГРН – это документ, удостоверяющий государственный кадастровый учет, государственную регистрацию возникновения или перехода прав на недвижимое имущество.

Данные в выписке действительны только на момент выдачи этого документа. Это значит, что в этот же день может быть зарегистрирован переход или ограничение прав, и выписка станет неактуальной. По этой причине специалисты рекомендуют покупателям получать выписку из ЕГРН в день сделки, чтобы убедиться, что объект недвижимости не попал под арест или обременение, не продан другому лицу.

**Какие выписки из ЕГРН можно заказать**:

-об объекте недвижимости;

-об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости;

-о переходе прав на объект недвижимости;

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

-о зарегистрированных договорах участия в долевом строительстве;

-о содержании правоустанавливающих документов;

-о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным;

-о кадастровой стоимости объекта недвижимости;

-о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов;

-о зоне с особыми условиями использования территорий, территориальной зоне, публичном сервитуте, территории объекта культурного наследия, территории опережающего социально-экономического развития, зоне территориального развития в Российской Федерации, игорной зоне, лесничестве, особо охраняемой природной территории, особой экономической зоне, охотничьем угодье, Байкальской природной территории и ее экологических зонах, береговой линии (границе водного объекта), проекте межевания территории;

-о границе между субъектами Российской Федерации, границе муниципального образования и границе населенного пункта.

**Кто и какую информацию из ЕГРН может запросить по объекту недвижимости?**

ЕГРН содержит как открытые сведения, которые предоставляются по запросу любого лица, так и сведения ограниченного доступа.

Выписку из ЕГРН на квартиру перед ее покупкой покупатель может получить самостоятельно, зная адрес или кадастровый номер объекта недвижимости. Такая выписка об объекте недвижимости включает **общедоступные сведения:**

- описание объекта недвижимости,

- зарегистрированные права на него,

- ограничения прав и обременения такого объекта,

- сведения о существующих на момент выдачи выписки правопритязаниях и заявленных в судебном порядке правах требования в отношении данного объекта недвижимости,

- сведения о возражении в отношении зарегистрированного права на него либо о невозможности государственной регистрации без личного участия правообладателя или его законного представителя,

- сведения о наличии решения об изъятии объекта недвижимости для государственных или муниципальных нужд,

- сведения о наличии поступивших, но не рассмотренных заявлений о проведении государственной регистрации права (перехода, прекращения права), ограничения права или обременения объекта, сделки в отношении объекта,

- сведения об отсутствии у застройщика права привлекать денежные средства граждан, являющихся участниками долевого строительства, на строительство (создание) многоквартирных домов на земельном участке.

**К сведениям ограниченного доступа относятся:**

- сведения о дате получения органом регистрации прав заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав и прилагаемых к нему документов,

- о содержании правоустанавливающих документов,

- обобщенные сведения о правах отдельного лица на имеющиеся или имевшиеся у него объекты недвижимости,

- сведения о признании правообладателя недееспособным или ограниченно дееспособным.

Эти данные могут получить только сами правообладатели, их законные представители или лица по доверенности от собственника/законного представителя, а также суды, правоохранительные органы, судебные приставы, наследники правообладателя и пр.

**Выписка из ЕГРН онлайн:**

Сведения из ЕГРН в электронном виде можно получить на официальном сайте Росреестра [https://rosreestr.gov.ru](https://rosreestr.gov.ru/) через различные электронные сервисы. Это единственный источник достоверной информации об объектах недвижимости.

Способы получения сведений из ЕГРН в электронном виде:

1. путем заполнения формы запроса, размещенной в разделе **«**Государственные услуги - **Получить выписку из ЕГРН» https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc\_present;**
2. **в** «Личном кабинете правообладателя» **на сайте Росреестра** (для получения доступа к сервису необходимо пройти регистрацию в Единой системе идентификации и аутентификации (ЕСИА) на портале госуслуг <https://esia.gosuslugi.ru/>).
3. через федеральную государственную информационную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости ФГИС ЕГРН по ссылке «Государственные услуги - Запрос посредством доступа к ФГИС ЕГРН» <https://rosreestr.gov.ru/wps/portal/p/cc_present/ir_egrn> (для использования сервиса необходимо через «Личный кабинет» на официальном сайте Росреестра сформировать ключ доступа);
4. с помощью сервиса «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online» можно в режиме реального времени бесплатно получить справочную информацию по объекту недвижимости, в том числе о кадастровом номере, адресе, площади, кадастровой стоимости, а также о наличии зарегистрированных прав и ограничений на объект недвижимости.

Выписку из ЕГРН онлайн можно получить в течение трех рабочих дней со дня получения запроса.

Данные ЕГРН в электронной форме заявитель получает в виде файла в формате XML, созданного с использованием XML-схем. Такой документ заверяется усиленной квалифицированной электронной подписью Росреестра. В соответствии с законом № 63-ФЗ «Об электронной подписи» электронная выписка из ЕГРН равнозначна выписке на бумажном носителе, подписанной должностным лицом органа регистрации прав и заверенной печатью.

**Выписка из ЕГРН через МФЦ**

За сведениями из ЕГРН можно обратиться лично в любой из офисов приема Томского областного многофункционального центра. <https://md.tomsk.ru/current_mfc/otdely/> Информацию из ЕГРН предоставят в любом многофункциональном центре независимо от места нахождения объекта недвижимости.

Орган регистрации прав оформляет выписку в срок не более трех рабочих дней со дня получения запроса. Еще два рабочих дня требуется на передачу в Росреестр запроса о предоставлении сведений и передачу готового документа в МФЦ.

**Стоимость выписки из ЕГРН**

Выписки как в электронном, так и в бумажном виде выдаются за плату. Стоимость разных видов выписок указана в приказе Росреестра от 13.05.2020 № П/0145 «Об установлении размеров платы за предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости, и иной информации».

Электронные выписки из ЕГРН стоят дешевле, чем аналогичные документы на бумажном носителе. Например, стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости в электронном виде для физического лица на 170 рублей ниже, чем цена выписки на бумаге.

При обращении в МФЦ за выпиской из ЕГРН заявителям предложат оплатить две квитанции:

1) с реквизитами для внесения платы за госуслугу, предоставляемую органом регистрации прав;

2) с реквизитами для внесения части платы за обеспечение многофункциональным центром предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.

При этом совокупный размер платы за предоставление сведений из ЕГРН не меняется. Такой порядок действует с августа 2020 года.

Например, стоимость выписки из ЕГРН об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости при обращении в Росреестр составляет для физических лиц 460 рублей. При обращении в МФЦ заявитель оплачивает также 460 рублей, только 390 рублей взимается органом регистрации прав за предоставление услуги и 70 рублей будет перечислено в МФЦ за обеспечение предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН.