

Правовой разбор: как по выписке из ЕГРН определить, является ли лицо «полноценным собственником»

1. Постановка вопроса

Пользователь просит проанализировать выписку из ЕГРН, чтобы понять, является ли он «полноценным собственником» объекта недвижимости. Текст самой выписки в распоряжение не представлен, поэтому разбор построен как матрица всех существенных вариантов содержания выписки — с указанием того, что означает каждый вариант, какими нормами регулируется и какова юридическая «полнота» права в каждом случае. Ключевой тезис: «полнота» собственности складывается из трёх независимых параметров — (1) вида зарегистрированного права и объёма доли, (2) достоверности и бесспорности самой записи, (3) отсутствия обременений, ограничений и публично-правовых запретов; отсутствие любого из них само по себе ещё не лишает статуса собственника, но меняет объём возможностей и набор рисков.

2. Методологическая оговорка об исходных данных

Выписка из ЕГРН — производный (правоподтверждающий), а не правоустанавливающий документ. Основания возникновения права перечислены в ст. 8, 218 ГК РФ и в ч. 1, 2 ст. 14 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218-ФЗ): договоры, акты органов власти, свидетельства о праве на наследство, вступившие в силу судебные акты, акты о приватизации и т.п. Сама выписка лишь удостоверяет содержание ЕГРН, который определяется в ч. 2 ст. 1 Закона № 218-ФЗ как «свод достоверных систематизированных сведений». Поэтому корректный ответ на вопрос «являюсь ли я собственником» всегда двухступенчатый: сначала — что записано в ЕГРН, затем — на каком основании сделана запись.

Отдельно отмечу техническую особенность предоставленной нормативной подборки: её источник № 11 атрибутирован как «Указ Президента РФ от 13.08.2024 № 690», тогда как по содержанию (ч. 4–6 о государственной регистрации прав, «В редакции Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ») это ч. 4–6 ст. 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ. В

дальнейшем ссылки даются по корректной атрибуции; при использовании текста в публикации реквизиты источника следует исправить.

Раздел 3. Юридическое значение записи в ЕГРН: является ли она достаточным и исключительным доказательством права

3.1. Нормативная база

- п. 1 ст. 131 ГК РФ: право собственности и другие вещные права на недвижимость, ограничения этих прав, их возникновение, переход и прекращение подлежат государственной регистрации в ЕГРН;
- п. 1 ст. 8.1 ГК РФ: права, подлежащие государственной регистрации, возникают, изменяются и прекращаются с момента внесения соответствующей записи в реестр, если иное не установлено законом;
- п. 6 ст. 8.1 ГК РФ: «Зарегистрированное право может быть оспорено только в судебном порядке. Лицо, указанное в государственном реестре в качестве правообладателя, признается таковым, пока в установленном законом порядке в реестр не внесена запись об ином»;
- ч. 4 ст. 1 Закона № 218-ФЗ: регистрация осуществляется посредством внесения записи в ЕГРН;
- ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ: «Государственная регистрация права в Едином государственном реестре недвижимости является единственным доказательством существования зарегистрированного права. Зарегистрированное в Едином государственном реестре недвижимости право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке»;
- ч. 6 ст. 1 Закона № 218-ФЗ: регистрации подлежат не только права, но и в случаях, установленных федеральным законом, ограничения прав и обременения (сервитут, ипотека, доверительное управление, аренда, наём жилого помещения).

3.2. Позиция I — «регистрационная» (запись как исключительное доказательство)

Логика позиции: закон прямо называет запись в ЕГРН единственным доказательством существования зарегистрированного права (ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ) и вводит презумпцию достоверности — указанное в реестре лицо признаётся правообладателем, пока в реестр не внесена запись об ином (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ). Из этого следует, что для третьих лиц, для контрагентов по

сделкам, для банков, нотариусов, регистратора и суда достаточно выписки: лицо, указанное в ней как правообладатель, действует как собственник и вправе совершать сделки; никто не обязан проверять всю цепочку оснований. Развитие этой логики — п. 36 постановления Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22: доказательством права собственности на недвижимое имущество является выписка из ЕГРН (в отличие от движимого имущества, где право доказывается любыми допустимыми доказательствами).

Когда применяется эта позиция: в текущем обороте — при заключении договоров, при нотариальном удостоверении, при банковском андеррайтинге, при государственной регистрации перехода права, при оценке добросовестности приобретателя. В этих ситуациях запись работает как полноценный и достаточный аргумент.

3.3. Позиция II — «каузальная» (приоритет основания возникновения права)

Логика позиции: регистрация — не способ возникновения права, а юридический акт признания и подтверждения государством ранее возникшего права (п. 1 ст. 8, ст. 218 ГК РФ; п. 52 постановления Пленума № 10/22). Если основание (сделка, акт, свидетельство о наследстве) ничтожно, оспоримо и признано недействительным, либо акт органа власти отменён, либо право возникло у другого лица, — запись сама по себе права не создаёт: «право следует за вещью, а не за реестром». Пункт 52 постановления Пленума № 10/22 прямо указывает, что оспаривание зарегистрированного права осуществляется путём предъявления иска о праве (признание права, признание сделки недействительной с применением реституции, истребование имущества из чужого незаконного владения, признание права отсутствующим), и решение суда является основанием для внесения записи в ЕГРН. Здесь же — ст. 166–168 ГК РФ (оспоримость, ничтожность сделок), ст. 173.1, 174, 174.1 ГК РФ (сделки без необходимого согласия, с превышением полномочий, в нарушение запрета), ст. 301, 302 ГК РФ (виндикация).

Когда применяется эта позиция: в судебном споре о праве; при получении претензии от «прежнего» собственника, наследника, кредитора, публичного органа; при выявлении реестровой ошибки; при оспаривании торгов (п. 56–59 постановления Пленума № 10/22); при банкротстве продавца; при притязаниях из недействительной приватизации.

3.4. Позиция III — господствующая в практике: запись как опровержимая презумпция

Синтез двух предыдущих: запись в ЕГРН достаточна для целей оборота и создаёт презумпцию права, но эта презумпция опровержима только в судебном порядке и только по иску заинтересованного лица (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ; ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ; п. 52 постановления Пленума № 10/22). Бремя доказывания порока основания лежит на истце (ст. 56 АПК РФ, ст. 56 ГПК РФ, ст. 65 КАС РФ). До истечения срока исковой давности и до вступления в силу судебного акта лицо, указанное в выписке, является собственником и вправе распоряжаться объектом.

Особый акцент: российская модель не знает полноценного принципа публичной достоверности реестра в германском смысле (§ 892 BGB) — реестр не «исцеляет» ничтожную сделку. Однако для добросовестного приобретателя действует защита по ст. 302 ГК РФ: имущество может быть истребовано у приобретателя только при недобросовестности последнего (если приобретено возмездно), а при безвозмездном приобретении — во всех случаях (п. 2 ст. 302 ГК РФ); при этом собственник не вправе ссылаться на обстоятельства, о которых приобретатель не знал (п. 1 ст. 302 ГК РФ), а добросовестность предполагается (п. 5 ст. 10 ГК РФ, п. 1 постановления Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25). Развёрнутые критерии добросовестности приобретателя жилья даны в Обзоре судебной практики ВС РФ по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестного приобретателя (утв. Президиумом ВС РФ 01.10.2014).

3.5. Практический вывод по разделу

- Если в выписке правообладателем указано ваше имя, вид права — «собственность», запись актуальна и не оспорена, — вы являетесь правообладателем с презумпцией в вашу пользу, и для 99% практических задач (продажа, залог, сдача в аренду, вселение, получение кредита) этого достаточно.
- «Полноценность» при этом не абсолютна: презумпцию можно опровергнуть судебным актом при пороке основания. Поэтому к выписке всегда нужно прикладывать документ-основание и проверять его на: (а) действительность (ст. 166–181 ГК РФ), (б) наличие необходимых согласий (ст. 35 СК РФ, ст. 173.1 ГК РФ, ст. 37 ГК РФ, ст. 21 Федерального закона от 24.04.2008 № 48-ФЗ), (в) полномочия подписанта (ст. 174 ГК РФ), (г) отсутствие запретов и арестов на момент сделки (ст. 174.1 ГК РФ).

- Запись не является правоустанавливающим документом — для целей доказывания в споре храните договор, акт, свидетельство о наследстве, платёжные документы.

Раздел 4. Графа «вид зарегистрированного права» и «доля в праве»: пять версий

4.1. Версия 1: «Собственность», доля в праве не указана, правообладатель один

Это единоличная собственность. Объём правомочий — максимальный: владение, пользование, распоряжение (п. 1 ст. 209 ГК РФ); право совершать любые действия, не противоречащие закону и не нарушающие права третьих лиц (п. 2 ст. 209 ГК РФ). Ограничения возможны только в силу закона и только в публичных целях (ст. 55 Конституции РФ, п. 2 ст. 209, п. 3 ст. 1, ст. 10 ГК РФ).

Даже единоличный собственник ограничен: целевым назначением объекта (ст. 288 ГК РФ, ст. 17 ЖК РФ), требованиями градостроительных и технических регламентов, противопожарных, санитарных норм, режимом ЗОИТ (см. п. 6.6 ниже), «соседским правом» (ст. 293 ГК РФ, ст. 304 ГК РФ), запретом на самовольную постройку (ст. 222 ГК РФ), изъятием при ненадлежащем использовании (ст. 284–286 ЗК РФ, ст. 293 ГК РФ).

Вывод по версии 1: вы полноценный единоличный собственник. Остаётся проверить только два параметра — отсутствие обременений/ограничений (раздел 5) и бесспорность основания (раздел 6).

4.2. Версия 2: «Общая долевая собственность», доля 1/2, 1/3, 3/4 и т.п.

Правовое положение — участник долевой собственности (ст. 244 ГК РФ; при отсутствии указания в законе или соглашении доли считаются равными — п. 1 ст. 245 ГК РФ). Ключевое: объём правомочий неполный, но это **не** «неполноценная собственность»: это иной правовой режим, прямо предусмотренный законом (п. 2 ст. 244 ГК РФ).

Объём правомочий: - **Владение и пользование** — по соглашению всех участников, а при недостижении соглашения — в порядке, устанавливаемом судом (п. 1 ст. 247 ГК РФ). Участник вправе требовать предоставления во владение и пользование части общего имущества, соразмерной его доле, а если это невозможно — требовать от других участников соответствующей компенсации (п. 2 ст. 247 ГК РФ). - **Распоряжение общим имуществом в**

целом (продажа объекта целиком, сдача его в аренду, залог, реконструкция) — только по соглашению **всех** участников (п. 1 ст. 246 ГК РФ). Соглашение не требуется, только если порядок определён законом или решением суда. - **Распоряжение своей долей** — свободно: продать, подарить, завещать, заложить, распорядиться иным образом (п. 2 ст. 246 ГК РФ). Единственное ограничение — преимущественное право покупки других собственников при **возмездном** отчуждении (ст. 250 ГК РФ): продавец обязан известить собственников в письменной форме с указанием цены и условий; при продаже с нарушением любой собственник вправе в течение трёх месяцев требовать в судебном порядке перевода на него прав и обязанностей покупателя (п. 3 ст. 250 ГК РФ). Уступка преимущественного права недопустима (п. 4 ст. 250 ГК РФ). - **Плоды, продукция, доходы** — входят в состав общего имущества и распределяются соразмерно долям (ст. 248 ГК РФ). - **Раздел и выдел** — по соглашению; при недостижении — в суде; при невозможности выдела в натуре суд может обязать остальных участников выплатить выделяющемуся компенсацию, а при несоразмерности доли — компенсировать разницу (ст. 252 ГК РФ). Выдел в натуре возможен только при соблюдении требований к минимальным размерам (например, ст. 30 ЖК РФ — для жилых помещений).

Когда эта версия применяется: выписка содержит запись «общая долевая собственность, доля в праве — 1/2»; либо вы купили «долю в квартире»; либо объект унаследован несколькими наследниками (ст. 1164 ГК РФ); либо приобретён в браке, но с установлением долей (ст. 38 СК РФ); либо получен в порядке приватизации на нескольких лиц.

Вывод по версии 2: вы собственник, но единоличным не являетесь. Полное распоряжение объектом невозможно без согласия собственников; распоряжение долей — возможно с соблюдением ст. 250 ГК РФ. Риски: принудительный выкуп вашей доли при незначительности (п. 4 ст. 252 ГК РФ), иск о выделе, спор о порядке пользования, невозможность продать долю «на рынке» без потери в цене.

4.3. Версия 3: «Общая совместная собственность» (без указания доли)

Совместная собственность возникает только в случаях, прямо предусмотренных законом (п. 3 ст. 244 ГК РФ): имущество супругов (ст. 256 ГК РФ, ст. 33, 34 СК РФ), крестьянское (фермерское) хозяйство (ст. 257 ГК РФ), общее имущество МКД (ст. 36 ЖК РФ), имущество членов семьи, приватизировавшееся без определения долей (ст. 2, 3.1 Закона РФ от 04.07.1991 № 1541-1).

Правовой режим: - Владение, пользование и распоряжение — по соглашению всех участников (п. 1 ст. 253 ГК РФ); сделки по распоряжению вправе совершать каждый участник, согласие остальных предполагается (п. 2 ст. 253 ГК РФ). Но для сделок с недвижимостью, требующих нотариального удостоверения или регистрации, при отсутствии брачного договора необходимо **нотариально удостоверенное согласие супруга** (п. 3 ст. 35 СК РФ); сделка без него оспорима в течение года (п. 3 ст. 35 СК РФ, ст. 173.1 ГК РФ). - Раздел и выдел — по правилам ст. 254 ГК РФ и ст. 38, 39 СК РФ; по общему правилу доли супругов признаются равными (п. 1 ст. 39 СК РФ). - Личное имущество супруга (ст. 36 СК РФ) в режим совместной собственности не входит, хотя запись в ЕГРН без доли не всегда это отражает — поэтому нужен правоустанавливающий документ (договор дарения, свидетельство о наследстве после смерти родителя, договор купли-продажи до брака).

Вывод по версии 3: вы собственник, но распоряжение поставлено под контроль второго супруга/участника; риск признания сделки недействительной при отсутствии нотариального согласия. Для проверки полноты нужны брачный договор (ст. 40–44 СК РФ) либо соглашение о разделе (ст. 38 СК РФ) и документы о происхождении объекта.

4.4. Версия 4: в выписке указано не «собственность», а производное право

Если в графе «вид зарегистрированного права» указано хозяйственное ведение, оперативное управление, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование, аренда, безвозмездное пользование, доверительное управление — **вы не собственник**.

- Хозяйственное ведение — ст. 294, 295 ГК РФ (предприятие распоряжается недвижимостью только с согласия собственника); оперативное управление — ст. 296–298 ГК РФ (учреждение не вправе отчуждать закреплённое имущество); пожизненное наследуемое владение и постоянное (бессрочное) пользование — ст. 265–269 ГК РФ, ст. 20, 21 ЗК РФ (распоряжение исключено, допускается лишь переоформление в собственность/аренду в установленных случаях).
- Аренда — ст. 606, 615 ГК РФ (правомочие владения и пользования без права распоряжения; сдача в субаренду — только с согласия арендодателя, п. 2 ст. 615 ГК РФ). Договор аренды недвижимости на срок не менее года подлежит государственной регистрации (п. 2 ст. 609 ГК РФ, п. 2 ст. 651 ГК РФ; ч. 6 ст. 1 Закона № 218-ФЗ).

Вывод по версии 4: если в графе «правообладатель» фигурируете вы, но вид права — не собственность, у вас нет права распоряжения объектом; ваша

защита строится на обязательственном праве (ст. 305 ГК РФ даёт вещно-правовую защиту владельцу, в том числе арендатору), а не на ст. 209 ГК РФ.

4.5. Версия 5: «доля в праве на общее имущество» (МКД, земельный участок под МКД)

С 01.01.2017 сведения о доле в праве на общее имущество МКД в ЕГРН отдельно не отображаются как самостоятельное вещное право: право возникает в силу закона (ч. 1 ст. 36, ч. 1 ст. 37 ЖК РФ; ст. 16 Федерального закона от 29.12.2004 № 189-ФЗ). Доля пропорциональна площади помещения и следует судьбе помещения (ч. 2 ст. 37 ЖК РФ); выдел в натуре недопустим, распоряжение — только вместе с помещением.

Вывод по версии 5: «доля» в выписке на квартиру/помещение по поводу общего имущества не делает вас сособственником в смысле ст. 246 ГК РФ — ваше право на помещение единоличное; единое правовое положение «полноценного собственника» не страдает.

Раздел 5. Обременения и ограничения: влияют ли они на «полноту» права собственности

5.1. Разграничение понятий

Обременения и ограничения прав подлежат государственной регистрации и отражаются в ЕГРН (п. 1 ст. 131 ГК РФ; ч. 6 ст. 1 Закона № 218-ФЗ). Принципиально: наличие обременения **не** означает, что лицо перестало быть собственником или что право «неполное». Собственность с обременением — это та же собственность (ст. 209 ГК РФ), но правомочие распоряжения (а иногда и пользования) стеснено в пользу определённого лица (залогодержателя, арендатора, пользователя сервитута) или в публичном интересе.

5.2. Ипотека (залог)

- Право собственности сохраняется полностью; меняется лишь порядок распоряжения: «Залогодатель не вправе отчуждать предмет залога без согласия залогодержателя, если иное не предусмотрено законом или договором» (п. 2 ст. 346 ГК РФ; п. 1 ст. 37 Федерального закона от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)»). Отчуждение без согласия не влечёт недействительность сделки, но даёт залогодержателю право требовать досрочного исполнения обеспеченного

обязательства и обращения взыскания (п. 3 ст. 343, ст. 348–349 ГК РФ; п. 1 ст. 50 Закона № 102-ФЗ).

- Ипотека сохраняется при переходе права (ст. 353 ГК РФ; п. 1 ст. 38 Закона № 102-ФЗ) — покупатель становится залогодателем.
- Обращение взыскания на единственное жильё, заложенное по ипотечному договору, допустимо (п. 1 ст. 446 ГПК РФ, п. 1 ст. 78 Закона № 102-ФЗ).
- Ипотека «в силу закона» возникает также при расчётах материнским капиталом (п. 6 ст. 10 Закона № 102-ФЗ) и при долевом строительстве (ст. 13 Федерального закона от 30.12.2004 № 214-ФЗ).

Вывод: залог не лишает статуса собственника, но блокирует свободное распоряжение и создаёт риск утраты объекта при неисполнении обязательства. «Полноценность» здесь — да, но с существенной оговоркой о ликвидности.

5.3. Арест, запрет на совершение регистрационных действий

Арест накладывается судом или судебным приставом (ч. 1 ст. 80 Федерального закона от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве»); в уголовном процессе — ст. 115, 116 УПК РФ. Арест состоит из запрета распоряжения и (или) ограничения права пользования, а в отдельных случаях — изъятия (ч. 1 ст. 80 Закона № 229-ФЗ). Обращение взыскания на имущество — ст. 69, 78, 87 Закона № 229-ФЗ.

Арест **не** прекращает право собственности и не отменяет правомочия владения/пользования (если не установлен прямой запрет), но полностью блокирует распоряжение: регистратор обязан отказать в регистрации перехода права при наличии запрета (ст. 26, 27 Закона № 218-ФЗ). Снятие ареста — постановлением пристава (ч. 1 ст. 47 Закона № 229-ФЗ) или судом (ст. 219, 227 КАС РФ), постановлением следователя/суда — в уголовном процессе.

Вывод: собственник — да, но распорядиться объектом фактически невозможно до снятия ареста; это не «неполнота права», а внешнее правопрепятствие.

5.4. Аренда, наём, безвозмездное пользование

Регистрируются в ЕГРН: аренда на срок не менее года (п. 2 ст. 609, п. 2 ст. 651 ГК РФ), безвозмездное пользование (ст. 689–701 ГК РФ), наём жилого помещения (ч. 6 ст. 1 Закона № 218-ФЗ). Право собственности сохраняется; смена собственника не влечёт прекращения аренды (ст. 617 ГК РФ). Ограничение: сохранение владения за арендатором, невозможность

выселения вне порядка ст. 450–453, 619–620 ГК РФ; преимущественное право арендатора на заключение договора на новый срок (ст. 621 ГК РФ).

Вывод: статус собственника полный, но объект фактически обременён владением третьего лица; покупатель получит объект «вместе с арендатором».

5.5. Сервитут

Частный сервитут — ст. 274–276 ГК РФ (проход/проезд, прокладка линий), публичный — ст. 23, 39.37–39.39 ЗК РФ. Сервитут не лишает собственника владения, пользования и распоряжения, но последнее возможно лишь с сохранением сервитута (п. 5 ст. 275 ГК РФ: сервитут сохраняется при переходе прав на участок). Требование о прекращении сервитута возможно при отпадении оснований (ст. 276 ГК РФ); публичный сервитут может быть прекращён органом, его установившим (ст. 23, 39.48 ЗК РФ) либо оспорен в суде (ст. 39.37, глава 22 КАС РФ).

Вывод: сервитут — минимальное обременение, «полноту» права собственности не подрывает, но снижает ликвидность.

5.6. Зоны с особыми условиями использования территорий (ЗОИТ)

Наличие в выписке сведений о ЗОИТ — типичная причина сомнений «а полноценный ли я собственник». Отвечаю развёрнуто, поскольку нормативная подборка по вопросу включает именно этот блок.

- ЗОИТ устанавливаются независимо от категории земель и вида разрешённого использования (п. 23 ст. 106 ЗК РФ). В решении об установлении ЗОИТ указываются конкретные ограничения из перечня, установленного федеральным законом или положением о ЗОИТ; включение ограничений, не предусмотренных законом, не допускается (подп. 2 п. 7 ст. 106 ЗК РФ).
- ЗОИТ и ограничения считаются установленными со дня внесения сведений в ЕГРН и прекращаются со дня исключения таких сведений (п. 24 ст. 106 ЗК РФ). Переход прав на объект, в связи с которым установлена ЗОИТ, не требует принятия нового решения (п. 25 ст. 106 ЗК РФ). Особенности для городов федерального значения и населённых пунктов — п. 26 ст. 106 ЗК РФ (введён Федеральным законом от 28.12.2025 № 496-ФЗ).
- Ключевое: ЗОИТ **не прекращает** право собственности. Ограничения в зоне — это ограничения использования (ст. 56, 56.1 ЗК РФ), а не изъятие.

Собственник сохраняет владение, пользование (в рамках разрешённого) и распоряжение (с учётом ограничений).

- Финансовая компенсация: убытки, включая упущенную выгоду, причинённые ограничением прав в связи с установлением/изменением ЗОИТ, возмещаются в полном объёме (п. 1 ст. 57.1 ЗК РФ). Круг получателей: собственники земельных участков; арендаторы, землепользователи, землевладельцы публичных участков; публично-правовые образования (п. 2 ст. 57.1 ЗК РФ). Обязанные лица — правообладатели зданий/сооружений, в связи с размещением которых установлена зона, застройщики, органы власти (п. 8, 9 ст. 57.1 ЗК РФ).
- Если установление или изменение ЗОИТ привело к **невозможности** использования участка и/или объекта в соответствии с разрешённым использованием, указанные в п. 8, 9 ст. 57.1 ЗК РФ лица обязаны выкупить участок и/или объект по требованию собственника (п. 7 ст. 107 ЗК РФ). При пересечении границ ЗОИТ разных видов выкуп осуществляет лицо, чья зона устанавливает наиболее строгие ограничения (п. 17 ст. 107 ЗК РФ). Получивший возмещение самостоятельно рассчитывается с лицами, чьи договоры расторгнуты (п. 16 ст. 107 ЗК РФ).
- Переходные положения: если утверждённым Правительством РФ положением о ЗОИТ установлены иные (меньшие) предельные размеры зоны или не предусмотрены ранее установленные ограничения, правообладатели объектов и иные заинтересованные лица вправе обратиться за изменением зоны, а уполномоченные органы в срок не более месяца обязаны внести изменения в решение или принять новое (п. 11 ст. 26 Федерального закона от 03.08.2018 № 342-ФЗ).
- Практический риск: ЗОИТ (приаэродромные, охранные зоны ЛЭП, газопроводов, водоохранные зоны, санитарно-защитные зоны) — частая причина отказа в согласовании строительства/реконструкции и снижения стоимости объекта; при этом формально право собственности полноценно.

Вывод: ЗОИТ — не порок права собственности, а ограничение использования и основание для требования о возмещении убытков (ст. 57.1 ЗК РФ) либо о выкупе (п. 7 ст. 107 ЗК РФ). «Полноценность» сохраняется, но экономически объект может быть ограничен.

5.7. Иные обременения и ограничения

- Доверительное управление (ст. 1012–1017 ГК РФ) — собственник сохраняет право, но управление осуществляет управляющий.
- Рента и пожизненное содержание с иждивением (ст. 583, 586, 601–603 ГК РФ) — обременение, серьёзно влияющее на распоряжение (отчуждение только с согласия получателя ренты, п. 2 ст. 604 ГК РФ).

- Залог в силу закона, арест имущества, запрет на строительство/реконструкцию, ограничения по ст. 56, 56.1 ЗК РФ, ограничения в охранных зонах объектов культурного наследия (ст. 34.1, 36, 45.3 Федерального закона от 25.06.2002 № 73-ФЗ).
- Ограничения, связанные с особым статусом объекта: объект культурного наследия, объект в границах ОЭЗ, лесной/водный фонд.

5.8. Практический вывод по разделу

Обременение или ограничение само по себе **не** превращает собственника в «неполноценного». Оно сужает конкретное правомочие (чаще — распоряжение) и добавляет риски и издержки. Критичными для квалификации «полноценный собственник» являются только три случая: (1) вид права — не собственность (раздел 4.4); (2) наличие доли в праве без согласия сособственников (раздел 4.2); (3) наличие актуального судебного спора/притязания на объект (раздел 6).

Раздел 6. Расхождение сведений ЕГРН и правоустанавливающих документов

6.1. Виды ошибок

Закон № 218-ФЗ различает: - **техническая ошибка** — описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка, допущенная органом регистрации при внесении сведений, которая не привела к возникновению/прекращению/переходу права (ч. 1, 2 ст. 61 Закона № 218-ФЗ); - **реестровая ошибка** — воспроизведённая в ЕГРН ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте органа власти (ч. 3 ст. 61 Закона № 218-ФЗ); - **ошибка в записи о праве**, влекущая прекращение, возникновение или переход зарегистрированного права, — исправляется только на основании вступившего в законную силу решения суда (ч. 6 ст. 61 Закона № 218-ФЗ).

6.2. Порядок исправления

Техническая и реестровая ошибки исправляются по решению органа регистрации — по заявлению заинтересованного лица либо по инициативе самого органа (ч. 1-5 ст. 61 Закона № 218-ФЗ). Спор о таком исправлении рассматривается судом (ч. 9 ст. 61 Закона № 218-ФЗ). Отказ органа регистрации в исправлении, как и отказ в регистрации права, обжалуется в порядке главы 22 КАС РФ (ст. 218-227 КАС РФ).

6.3. Спор о праве: надлежащие исковые конструкции

Если расхождение не техническое, а содержательное (право записано за одним лицом, а по документам принадлежит другому), — это спор о праве, разрешаемый только судом (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ; п. 52 постановления Пленума № 10/22). Возможные иски: - о признании права собственности (ст. 12, 218 ГК РФ); - о признании зарегистрированного права (обременения) отсутствующим (п. 52 постановления Пленума № 10/22); - о признании сделки недействительной и применении реституции (ст. 166–168, 167 ГК РФ); - об истребовании имущества из чужого незаконного владения (ст. 301, 302 ГК РФ); - об установлении границ земельного участка (ст. 22 Закона № 218-ФЗ, ст. 39, 40 Закона № 221-ФЗ); - о признании недействительным акта органа власти (глава 22 КАС РФ, глава 24 АПК РФ); - об оспаривании торгов (п. 56–59 постановления Пленума № 10/22).

6.4. Случай «право возникло до 1998 года и не регистрировалось»

Права на объекты, возникшие до вступления в силу Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ, признаются юридически действительными и при отсутствии их государственной регистрации; регистрация таких прав проводится по желанию правообладателей (ч. 1, 2 ст. 69 Закона № 218-ФЗ). Соответственно, отсутствие записи в ЕГРН на объект, приобретённый до 31.01.1998, само по себе не означает отсутствие права: подтверждением служат договор, свидетельство о наследстве, акт приватизации, решение исполкома, похозяйственная книга (для сельских поселений), справка БТИ, домовая книга и иные документы. Аналогично — «старые» свидетельства о государственной регистрации права, выданные до 15.07.2016: они не аннулированы и не подлежат обязательной замене.

6.5. Если в выписке вообще нет сведений о вас

Возможные объяснения и их правовые последствия: - сведения закрыты для третьих лиц — в выписке, запрошенной не самим правообладателем, ФИО физического лица по общему правилу не отображается (ст. 62 Закона № 218-ФЗ); нужно заказать выписку от своего имени через личный кабинет на сайте Росреестра или в МФЦ; - объект не поставлен на кадастровый учёт/право не зарегистрировано (ч. 1, 2 ст. 69 Закона № 218-ФЗ); - выписка запрошена на здание, а право зарегистрировано на помещение (или наоборот); - объект снят с кадастрового учёта, преобразован, разделён (ст. 14, 41, 42 Закона № 218-ФЗ); - в ЕГРН содержится ошибка — тогда см. раздел 6.2.

6.6. Практический вывод по разделу

Расхождение ЕГРН и документов — единственная ситуация, в которой запись в ЕГРН может «не работать». Приоритет здесь зависит от вида расхождения: техническое/реестровое — исправляется административно; содержательное — только судом, с презумпцией в пользу записи и бременем доказывания на истце (п. 6 ст. 8.1 ГК РФ; п. 52 постановления Пленума № 10/22).

Раздел 7. Сводный чек-лист: «полноценный собственник» по выписке

Проверьте по выписке последовательно:

1. Раздел «Сведения о правообладателе» — указаны вы (ФИО полностью либо «физическое лицо» при закрытых данных). Если нет — см. раздел 6.5.
2. Раздел «Вид зарегистрированного права» — «собственность» (а не хозяйственное ведение, оперативное управление, аренда, пожизненное наследуемое владение, постоянное (бессрочное) пользование).
3. Раздел «Доля в праве» — отсутствует (или 1/1). Наличие дроби = общая долевая собственность (раздел 4.2).
4. Раздел «Общая совместная собственность» — если указано, проверьте брачный договор/соглашение о разделе (раздел 4.3).
5. Раздел «Ограничения (обременения)» — ипотека, арест, аренда, сервитут, рента, доверительное управление (раздел 5).
6. Раздел «Сведения о зонах с особыми условиями использования территорий» — проверьте вид зоны, ограничения, наличие права на возмещение убытков (раздел 5.6).
7. Раздел «Сведения о кадастровом учёте» — площадь, координаты, категория и ВРИ (для участка), назначение (для помещения), отсутствие «снят с учёта», отсутствие пересечений границ.
8. Отметки о судебных спорах, о признании объекта самовольной постройкой, о решении о сносе — критично (ст. 222 ГК РФ).
9. Основание возникновения права (из выписки о содержании правоустанавливающих документов либо из ваших документов) — давность, действительность, наличие необходимых согласий.
10. Дата и актуальность выписки — выписка отражает состояние на дату выдачи; для сделки нотариус/банк потребуют свежую (обычно не старше 30 дней).

Раздел 8. Сводные практические выводы по каждой версии

Версия содержания выписки	Правовой статус	Ключевые последствия
Собственность, доля не указана, обременений нет	Полноценный единоличный собственник (ст. 209 ГК РФ)	Максимальный объём прав; ограничения только в силу закона
Собственность, но имеется ипотека	Собственник с ограничением распоряжения (п. 2 ст. 346 ГК РФ, ст. 37 Закона № 102-ФЗ)	Отчуждение — с согласия залогодержателя; риск обращения взыскания
Собственность, но имеется арест/запрет	Собственник, лишённый возможности распоряжения (ч. 1 ст. 80 Закона № 229-ФЗ)	Регистрация перехода права невозможна до снятия ареста
Собственность с арендой/сервитутом	Полный собственник с обременением	Аренда сохраняется при смене собственника (ст. 617, п. 5 ст. 275 ГК РФ)
Собственность, объект в ЗОИТ	Полный собственник с ограничением использования (ст. 56, 106, 107 ЗК РФ)	Право на возмещение убытков (ст. 57.1 ЗК РФ), на выкуп при невозможности использования (п. 7 ст. 107 ЗК РФ)
Общая долевая собственность	Сособственник (ст. 244–252 ГК РФ)	Распоряжение объектом — по согласию всех; долей — с соблюдением ст. 250 ГК РФ
Общая совместная собственность	Совместный собственник (ст. 253 ГК РФ, ст. 33–35 СК РФ)	Нужно нотариальное согласие супруга (п. 3 ст. 35 СК РФ)
Производное право (аренда, ХВ, ОУ, ПНВ, ПБП)	Не собственник (ст. 265–269, 294–298, 606 ГК РФ)	Только владение/пользование, распоряжение исключено
Расхождение с документами / реестровая ошибка	Статус под вопросом до исправления (ст. 61 Закона № 218-ФЗ)	Административный или судебный порядок исправления

Версия содержания выписки	Правовой статус	Ключевые последствия
Право до 1998 года без записи	Собственник в силу закона (ч. 1, 2 ст. 69 Закона № 218-ФЗ)	Регистрация — по желанию; подтверждение — первичными документами

Раздел 9. Алгоритм действий (что сделать по вашей конкретной выписке)

1. Закажите выписку «Об основных характеристиках и зарегистрированных правах на объект недвижимости» от своего имени — в ней отображаются ФИО правообладателя, вид права, доля, обременения и сведения о ЗОИТ. Формы выписок и состав сведений установлены ст. 7, 62 Закона № 218-ФЗ.
2. Сверьте выписку с правоустанавливающим документом (договор, свидетельство о наследстве, акт приватизации, решение суда) — по объекту, площади, адресу, субъекту, дате.
3. Проверьте наличие/отсутствие обременений и ЗОИТ; при наличии ЗОИТ запросите решение об её установлении (ст. 106 ЗК РФ) и оцените, есть ли ограничения, не предусмотренные законом (подп. 2 п. 7 ст. 106 ЗК РФ), а также возникли ли убытки (ст. 57.1 ЗК РФ) или невозможность использования (п. 7 ст. 107 ЗК РФ).
4. При обнаружении расхождения — заявление об исправлении реестровой/технической ошибки (ст. 61 Закона № 218-ФЗ); при отказе — административный иск по главе 22 КАС РФ.
5. При наличии притязаний третьих лиц — иск о признании права/об отсутствии права/виндикация (ст. 12, 301, 302 ГК РФ; п. 52 постановления Пленума № 10/22) с учётом сроков исковой давности (ст. 196, 200, 208 ГК РФ; ст. 234 ГК РФ — приобретательная давность).
6. Для сделки — закажите расширенную выписку (о переходе прав, о содержании правоустанавливающих документов) и проверьте цепочку оснований на предмет оспоримости/ничтожности (ст. 166–181, 173.1, 174, 174.1 ГК РФ).

10. Список использованных нормативных источников и судебных актов

Конституция и кодексы

1. Конституция Российской Федерации — ст. 35, 36, 55.
2. Гражданский кодекс РФ, часть первая — ст. 1, 8, 8.1 (п. 1, 6), 10, 11, 12, 131, 166–168, 173.1, 174, 174.1, 209, 218, 234, 244, 245, 246, 247, 248, 250, 252, 253, 254, 256, 257, 265–269, 274–277, 288, 293, 294–298, 301, 302, 304, 305.
3. Гражданский кодекс РФ, часть вторая — ст. 334, 337, 340, 343, 346, 348–350, 353, 583, 586, 601–604, 606, 609, 615, 617, 621, 651, 689–701.
4. Гражданский кодекс РФ, часть третья — ст. 1152–1154, 1164, 1165, 1168.
5. Гражданский кодекс РФ, часть четвёртая/глава о доверительном управлении — ст. 1012–1017.
6. Земельный кодекс РФ — ст. 20, 21, 23, 39.37–39.39, 39.48, 56, 56.1, 57.1, 105, 106 (п. 1, 7, 11, 23–26), 107 (п. 7–9, 15–17).
7. Жилищный кодекс РФ — ст. 17, 30, 36, 37.
8. Семейный кодекс РФ — ст. 33–39, 40–44.
9. Гражданский процессуальный кодекс РФ — ст. 56, 446.
10. Арбитражный процессуальный кодекс РФ — ст. 56, глава 24.
11. Кодекс административного судопроизводства РФ — ст. 65, 218–227.
12. Уголовно-процессуальный кодекс РФ — ст. 115, 116.

Федеральные законы

1. Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» — ст. 1 (ч. 2, 4, 5, 6), 7, 10, 14, 26, 27, 32, 41, 42, 61 (ч. 1–6, 9), 62, 69.
2. Федеральный закон от 16.07.1998 № 102-ФЗ «Об ипотеке (залоге недвижимости)» — ст. 1, 6, 7, 10, 37, 38, 50, 78.
3. Федеральный закон от 02.10.2007 № 229-ФЗ «Об исполнительном производстве» — ст. 47, 68, 69, 78, 80, 87.
4. Федеральный закон от 03.08.2018 № 342-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс РФ и отдельные законодательные акты РФ» — ст. 26, в том числе п. 11 (переходные положения о приведении ЗОИТ в соответствие с положениями о зонах).
5. Федеральный закон от 30.12.2004 № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве...» — ст. 13.
6. Федеральный закон от 29.12.2004 № 189-ФЗ «О введении в действие Жилищного кодекса РФ» — ст. 16.
7. Федеральный закон от 24.04.2008 № 48-ФЗ «Об опеке и попечительстве» — ст. 21.

8. Федеральный закон от 25.06.2002 № 73-ФЗ «Об объектах культурного наследия...» — ст. 34.1, 36, 45.3.
9. Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (в части ранее возникших прав).
10. Закон РФ от 04.07.1991 № 1541-1 «О приватизации жилищного фонда в РФ» — ст. 2, 3.1.
11. Федеральный закон от 28.12.2025 № 496-ФЗ (в части введения п. 26 ст. 106 ЗК РФ).

Судебные акты и разъяснения

1. Постановление Пленума ВС РФ и Пленума ВАС РФ от 29.04.2010 № 10/22 «О некоторых вопросах, возникающих в судебной практике при разрешении споров, связанных с защитой права собственности и других вещных прав» — п. 36, 52, 56–59, 60–61.
2. Постановление Пленума ВС РФ от 23.06.2015 № 25 «О применении судами некоторых положений раздела I части первой ГК РФ» — п. 1, 5.
3. Постановление Пленума ВС РФ от 24.03.2016 № 7 «О применении судами некоторых положений ГК РФ об ответственности за нарушение обязательств» (в части убытков).
4. Обзор судебной практики ВС РФ по делам, связанным с истребованием жилых помещений от добросовестного приобретателя (утв. Президиумом ВС РФ 01.10.2014).
5. Информационное письмо Президиума ВАС РФ от 13.11.2008 № 126 «Обзор судебной практики по некоторым вопросам, связанным с истребованием имущества из чужого незаконного владения».

Итоговая ремарка. Без текста самой выписки однозначный ответ невозможен: «полноценность» собственности определяется не фактом наличия записи как таковой, а совокупностью трёх параметров — вид права и доля, беспорность записи (соответствие основанию), отсутствие блокирующих обременений (арест, залог в стадии взыскания) и публично-правовых запретов. При этом по смыслу п. 6 ст. 8.1 ГК РФ и ч. 5 ст. 1 Закона № 218-ФЗ лицо, указанное в ЕГРН как правообладатель, признаётся собственником, пока иное не установлено судебным актом, — и этого достаточно для□□□□ практических задач оборота.