

Причины и последствия присвоения записи ЕГРН статуса «актуальные незасвидетельствованные»

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» (за исключением отдельных положений), который объединил кадастровый учёт объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на них в одну систему учёта и регистрации.

ЕГРП — Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество действовал с 31.01.2008 года на основании ФЗ-122 «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним». ЕГРП включал в себя записи о регистрации и переходе права на объекты недвижимого имущества, права аренды, оперативного управления, обременения прав и сведения об арестах на недвижимость. Сведения о технических характеристиках объекта недвижимости и его «привязке» к земельному участку хранились в ГКН — государственном кадастре недвижимости.

В Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) вошли сведения из информационных ресурсов, действовавших до 1 января 2017 года, – ГКН и ЕГРП.

Порядок постановки уже учтенной недвижимости на кадастровый учет определялся статьей 45 Федерального закона от 24.07. 2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости". В соответствии с данной статьей государственный и технический учет, осуществленный до 1 января 2013 года, является подлинным, и такое имущество считается учтенным. При этом и недвижимость, учет которой не проводился, но права на которую оформлены, также числится учтенной.

На территории Омской области в рамках исполнения государственного контракта от 07.12.2011 № 165-Д «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (III этап)» органами технической инвентаризации были переданы в филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области сведения (копии технической документации) об объектах, ранее прошедших государственный и технический учет. На основании этих документов в ГКН была внесена информация об основных характеристиках объектов капитального строительства (площадь, наименование, назначение, вид объекта недвижимости, его этажность, адресные характеристики и т.д.). Таким образом, в случае технического учета изменений той или иной характеристики объекта капитального строительства, не оформленной в установленном законом порядке, были внесены в ГКН.

В соответствии с п. 179 приказа Минэкономразвития России от 16.12.2015 N 943 "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, формы специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки,

состава сведений, включаемых в специальную регистрационную надпись на документе, выражающем содержание сделки, и требований к ее заполнению, а также требований к формату специальной регистрационной надписи на документе, выражающем содержание сделки, в электронной форме, порядка изменения в Едином государственном реестре недвижимости сведений о местоположении границ земельного участка при исправлении реестровой ошибки" – в случае несовпадения сведений ЕГРП и государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости по отдельным характеристикам сведения о таком объекте недвижимости включаются в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости, по следующим правилам:

1) в отношении земельных участков:

сведения о характеристиках объекта, включая всю историю их изменения, – из государственного кадастра недвижимости;

сведения о правах, ограничениях (обременениях) прав, сделках с таким объектом – из ЕГРП;

записи ЕГРН о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права со статусом "актуальная" соответствуют сведениям о тех характеристиках объекта недвижимости из ГКН, сведения о которых также содержатся в ЕГРП в отношении объекта недвижимости, право (ограничение (обременение) права) на который зарегистрировано. В указанном случае таким сведениям государственного кадастра недвижимости присваивается статус "актуальные";

сведениям о характеристиках объекта недвижимости, которые внесены в государственный кадастр недвижимости и в отношении которых в ЕГРП не вносились изменения в связи с необходимостью соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований для их изменения и отсутствии такого подтверждения, присваивается статус "актуальные незасвидетельствованные";

2) в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства:

сведения о характеристиках объекта недвижимости, включая всю историю их изменения (при наличии), – из ГКН;

сведения об изменении характеристик объекта недвижимости (при наличии) – из ЕГРП;

сведения о правах, ограничениях (обременениях) права, сделках с объектом недвижимости – из ЕГРП;

записи ЕГРН о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права со статусом "актуальная" соответствуют сведениям о тех характеристиках объекта недвижимости из ГКН, сведения о которых также содержатся в ЕГРП в отношении объекта недвижимости, право (ограничение (обременение) права) на который зарегистрировано. В указанном случае таким сведениям ГКН присваивается статус "актуальные";

сведениям о характеристиках объекта недвижимости, которые внесены в ГКН и в отношении которых в ЕГРП не вносились изменения в связи с необходимостью соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований для их изменения и отсутствии такого подтверждения, присваивается статус "актуальные незасвидетельствованные".

В указанном случае проведение государственной регистрации может быть приостановлено по основанию, установленному в пункте 49 части 2 статьи 26 Федерального закона от 13.07.2015 N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно которому осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если, в частности, имеются противоречия между сведениями об объекте недвижимости, содержащимися в представленных заявителем документах, и сведениями ЕГРН о таком объекте недвижимости (за исключением случаев, если вносятся изменения в указанные сведения ЕГРН).

Начиная с апреля 2017 года Управлением Росреестра по Омской области и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Омской области проводятся работы по наличию и причинам расхождения характеристик каждого объекта недвижимости, содержащихся в ЕГРП и ГКН. На момент начала проведения данных работ было выявлено порядка 100 тысяч объектов капитального строительства, имеющих расхождения по площади и этажности.

Несмотря на проводимую Росреестром работу по верификации и гармонизации сведений ЕГРП и ГКН, привести к единообразию все сведения об основных характеристиках объектов недвижимости в указанных информационных ресурсах не всегда представлялось возможным. Так, одной из основных причин несоответствия сведений о характеристиках объектов недвижимого имущества, содержащихся в ЕГРП и ГКН, стали произведенные собственниками объектов капитального строительства реконструкции, перепланировки, смены назначения объектов, неоформленные в свое время в установленном законом порядке. В данной ситуации требуется оформление в установленном законом порядке соответствующих изменений.

В случаях, когда присвоение статуса «актуальные незасвидетельствованные» сведениям о площади объекта связано с уточнением характеристик при инвентаризации, при исключении из общей площади жилых помещений площади балконов, веранд, расхождения сведений корректируются сотрудниками Управления самостоятельно.

Оксана Руденко,
начальник отдела
повышения качества данных ЕГРН
Управления Росреестра по Омской области.