

## **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 сведения 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.**