

Письмо от 10.07.2018 № 01- 7126 – ГЕ/18

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими письмами территориальных органов Росреестра, обращениями граждан и организаций с целью установления единообразной практики применения норм действующего законодательства по вопросу изменения статуса «актуальные незасвидетельствованные» о характеристиках объекта недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) рекомендует руководствоваться следующим.

В силу части 6 статьи 72 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) со дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и сведения государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН) считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения, в том числе указанными в статье 4 Закона № 218-ФЗ участниками отношений, возникающих при осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав.

Перед внесением в ЕГРН характеристики каждого объекта недвижимости, содержащиеся в ЕГРП и ГКН, проверяются на полное совпадение; в случае полного совпадения сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости по правилам, установленным пунктом 178 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее – Порядок).

Согласно пункту 179 Порядка при несовпадении данных ЕГРП и ГКН об объекте недвижимости по отдельным характеристикам сведения об объекте недвижимости включаются в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости, при этом 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». (Наличие данного статуса сведений о характеристике объекта недвижимости в случае, когда в ЕГРН по такой характеристике отсутствует техническая ошибка, является основанием для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в соответствии с пунктом 49 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.)

При этом изменение статуса сведений о характеристике объекта недвижимости с «актуальные незасвидетельствованные» на «актуальные», учитывая положения Закона № 218-ФЗ, не является государственным кадастровым учетом изменений основных характеристик объекта недвижимого имущества, и, следовательно, возможно в порядке информационного взаимодействия как на основании документов, поступивших посредством межведомственного взаимодействия, так и на основании заявления заинтересованного лица, поступившего в порядке, установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав. В последнем случае орган регистрации прав вне зависимости от того, приобрел заявитель подтверждающие изменения документы или нет, в течение трех рабочих дней со дня получения такого заявления самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения), необходимые для принятия решения об изменении статуса сведений о характеристике объекта недвижимости, в соответствующих органах государственной власти и органах местного самоуправления.

Утвержденные приказом Минэкономразвития России от 08.12.2015 № 920 (далее – Приказ № 920) формы заявлений не содержат граф для ходатайства об изменении статуса сведений о характеристиках объектов недвижимости, при этом:

внесение заявителем самостоятельных изменений в форму заявления действующими нормативными правовыми актами не предусмотрено;

представление в орган регистрации прав заявления о государственной регистрации прав по форме, не соответствующей установленной нормативными правовыми актами Российской Федерации, незаполнение обязательных реквизитов формы заявления согласно пункту 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ является одним из оснований для приостановления осуществления государственной регистрации прав.

В целях обеспечения возможности заявителей обращаться с заявлением установленной формы за изменением статуса сведений о характеристиках объекта недвижимого имущества с «актуальные незасвидетельствованные» на «актуальные» полагаем возможным использовать предусмотренную приложением № 2 к Приказу № 920 форму заявления, в котором указывать:

в графе «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения:» реквизита 3.1.1 слова «изменение сведений о _____ (указать характеристику объекта недвижимости) с _____ (значение характеристики) на _____ (значение характеристики); (например, изменение сведений о площади с 26,3 кв. м на 32,7 кв. м);

в реквизите 9 слова: «На основании _____ (указать реквизиты документов, подтверждающих изменение характеристики Объекта недвижимости, в отношении которой в ЕГРН внесен статус «актуальные незасвидетельствованные»).