

«Актуальные незасвидетельствованные сведения»

С 1 января 2017 года вступил в силу Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), который объединил кадастровый учет объектов недвижимости и государственную регистрацию прав на них в одну систему учета и регистрации.

В соответствии Законом Единый государственный реестр недвижимости (далее - ЕГРН) является сводом достоверных систематизированных сведений об учтенном в соответствии с настоящим Федеральным законом недвижимом имуществе, о зарегистрированных правах на такое недвижимое имущество, основаниях их возникновения, правообладателях, а также иных установленных сведений.

В силу части 6 статьи 72 Закона № 218-ФЗ сведения Единого государственного реестра прав (далее – ЕГРП) и сведения государственного кадастра недвижимости (далее - ГКН), информационных ресурсов, действовавших до 1 января 2017 года, 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 вносятся в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости, в соответствии с пунктом 178 Порядка ведения ЕГРН, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16.12.2015 № 943 (далее – Порядок), с присвоением статуса **«актуальные»**.

При несовпадении данных ЕГРП и ГКН по отдельным характеристикам, согласно пункту 179 Порядка, сведения включаются в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости, при этом сведениям о характеристиках, 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.), а также, может привести к возникновению проблемы с исчислением налогов.

Основными причинами возникновения расхождений в сведениях об объекте недвижимости являются: проведенные, но не оформленные в установленном порядке реконструкция, перепланировка объектов, уточнение площади земельного участка в результате межевания, изменение компетентным органом адреса объекта недвижимости, уточнение площади объекта капитального строительства в результате последней инвентаризации и т.д.

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 недвижимости и 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, приобщил 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.

Статус сведений о характеристике объекта недвижимости можно узнать на сайте Росреестра, раздел «Открытая служба» «Открытые данные», сервис «Справочная информация по объектам недвижимости в режиме online», во вкладке «Особые отметки».

Управлением Росреестра по Волгоградской области (далее – Управление) и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области проводятся работы по выявлению причин расхождения характеристик каждого объекта недвижимости, содержащихся в ЕГРН. На момент начала проведения данных работ было выявлено порядка 45 тысяч объектов, имеющих подобные различия.

При осуществлении указанных мероприятий по переводу записей Управлению пришлось столкнуться с проблемами, решение которых возможно только после обращения заинтересованного лица с соответствующим заявлением и документами.

Собственникам объектов недвижимости, имеющих статус «актуальные незасвидетельствованные» для приведения в соответствие сведений о характеристиках объекта и присвоения статуса «актуальные», Управление рекомендует обратиться с заявлениями и документами, подтверждающими законность произведенных изменений объекта недвижимости через систему Многофункциональных центров или в электронной форме через портал госуслуг.