

Приоритет данных Единого государственного реестра прав и государственного кадастра недвижимости при осуществлении учетно- регистрационных действий

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

Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним действовал на основании Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ "О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним" и содержал информацию о существующих и прекращенных правах на объекты недвижимого имущества, данные об указанных объектах и сведения о правообладателях.

Сведения о технических характеристиках объекта недвижимости и его «привязке» к земельному участку хранились в государственном кадастре недвижимости. Ведение государственного кадастра недвижимости осуществляла Федеральная кадастровая палата, действующая в сфере Росреестра.

Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) содержит сведения из информационных ресурсов, действовавших до 1 января 2017 года: государственного кадастра недвижимости и Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним. В частности, в ЕГРН представлены реестр объектов недвижимости (кадастр недвижимости), реестр прав, их ограничений и обременений (реестр прав на недвижимость).

Перед внесением в Федеральную государственную информационную систему ЕГРН сведений об объектах недвижимости характеристики каждого объекта недвижимости, содержащиеся в Едином государственном реестре прав и государственном кадастре недвижимости, проверяются на полное совпадение.

Несмотря на проводимую Росреестром работу по верификации и гармонизации, 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 об основных характеристиках объектов недвижимого имущества, содержащихся в ЕГРП и ГКН, стали произведенные собственниками объектов капитального строительства реконструкции, перепланировки, смены назначения объекта, неоформленные в свое время в установленном законом порядке.

Порядок постановки уже учтенной недвижимости на кадастровый учет определялся статьей 45 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности", в соответствии с ней 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 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 сведения (копии технической документации) об объектах, ранее прошедших государственный и технический учет. На основании этих документов в государственный кадастр недвижимости 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 государственный кадастр недвижимости были внесены основные характеристики объектов недвижимости, содержащиеся в органах технической инвентаризации, а также сведения об изменении той или иной характеристики объекта капитального строительства, неоформленной в установленном законом порядке.

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 Единого государственного реестра прав и государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости по отдельным характеристикам сведения о таком объекте недвижимости включаются в раздел Единого государственного реестра недвижимости, 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 Единого государственного реестра прав;
- записи Единого государственного реестра прав о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права со статусом "актуальная" соответствуют сведениям о тех характеристиках объекта недвижимости из государственного кадастра недвижимости, сведения о которых также содержатся в Едином государственном реестре прав 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 Единый государственный реестр прав 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 государственного кадастра недвижимости;

– сведения об изменении характеристик объекта недвижимости (при наличии) – из Единого государственного реестра прав;

– сведения о правах, ограничениях (обременениях) права, сделках с объектом недвижимости – из Единого государственного реестра прав;

– записи ЕГРН о зарегистрированном праве, ограничении (обременении) права со статусом "актуальная" соответствуют сведения о тех характеристиках объекта недвижимости из государственного кадастра недвижимости, сведения о которых также содержатся в Едином государственном реестре прав 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 Единый государственный реестр прав 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 отношении объектов недвижимого имущества, сведения о которых в ЕГРН имеют статус "актуальные незасвидетельствованные", проведение государственной регистрации может быть приостановлено по основанию, установленному в пункте 49 части 2 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, согласно которому осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора 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).

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