



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

11.12.2013 № 09-исх/11482-ГЕ/13

на № _____ от _____

Руководителям (исполняющим
обязанности руководителей)
территориальных органов Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Директорам (исполняющим
обязанности директоров) филиалов
ФГБУ «ФКП Росреестра» по
субъектам Российской Федерации

Федеральной службой государственной регистрации, кадастра и картографии в соответствии с пунктом 8.1 протокола селекторного совещания от 20.09.2013 № ЕГЮ-0250-сз проведен анализ представленных ФГБУ «ФКП Росреестра» проблемных вопросов, связанных с сопоставлением сведений Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства и помещениях (далее – ОКС), включенных в протокол 4.5, а также иных вопросов территориальных органов Росреестра, связанных с расхождением сведений ЕГРП и ГКН об ОКС. По результатам проведенного анализа сообщаем следующее.

Разъяснения Росреестра по некоторым вопросам, связанным с применением Методики повышения качества сопоставимости данных ЕГРП и ГКН о зданиях, сооружениях, объектах незавершенного строительства и помещениях, утвержденной распоряжением Росреестра от 22.01.2013 № Р/4 (в редакции распоряжения Росреестра от 18.06.2013 № Р/69) (далее – Методика), были направлены в территориальные органы Росреестра и филиалы ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации письмом Росреестра от 21.10.2013 № 09-исх/09691-ГЕ/13.

В результате проведенного анализа вновь поступивших вопросов полагаем возможным отметить следующее.

1. По вопросу сопоставления в автоматическом режиме данных ЕГРП и ГКН об объектах недвижимости в случае наличия в ЕГРП и ГКН двух и более объектов недвижимости с одинаковыми адресными элементами.

В соответствии с требованиями Методики при сопоставлении в автоматизированном режиме данных ЕГРП и ГКН, загруженных в территориальный информационный ресурс, сведения об ОКС из ЕГРП, которым найдено соответствие в ГКН по адресу, попадают в предварительный протокол 4.2.

Пунктом 2.1.2 Методики предусмотрено, что одному объекту из ЕГРП может соответствовать как один, так и несколько объектов из ГКН. Работа с протоколом 4.2 заключается в визуальном анализе характеристик ОКС и, при необходимости, в анализе документов, имеющих в органе кадастрового учета и в органе государственной регистрации прав, и подтверждении соответствия (сопоставления) ОКС из ЕГРП и ОКС из ГКН.

При этом, по информации, представленной территориальными органами Росреестра, в случае наличия в ЕГРП сведений о двух объектах недвижимости с одинаковым адресом, каждый из которых может связаться с одним объектом из ГКН, такие сведения автоматически попадают в протокол 4.3.

Согласно Методике записи, содержащиеся в протоколе 4.3, подлежат ручной обработке с дополнительным поиском в ГКН и кадастровых делах соответствующих сведений об ОКС и принятием решения о соответствии сведений об ОКС из ЕГРП и ГКН (в том числе выборе одного из двух и более ОКС из ЕГРП, сведения о котором содержатся в ГКН).

Полностью автоматизировать процесс сопоставления сведений о таких ОКС в ТИР невозможно, поэтому для однозначной идентификации ОКС из ЕГРП с ОКС из ГКН необходимо осуществить визуальную проверку сведений об ОКС, содержащихся в ЕГРП и ГКН, и, при необходимости, провести сравнительный анализ технической документации и документов из дела правоустанавливающих документов.

Вместе с тем отмечаем, что в случае внесения в ЕГРП кадастрового номера ОКС, сведения о данном объекте при последующем сеансе сопоставления автоматически попадут в протокол 4.1 как сопоставленные по кадастровому номеру.

Однако при незавершенном сеансе сопоставления такие сведения попадают в протокол 4.4, и в порядке, установленном Методикой, осуществляется внесение в ЕГРП присвоенных кадастровых номеров ОКС из ГКН посредством загрузки в ЕГРП файла протокола 4.4.

2. По вопросу наличия в ГКН сведений об ОКС с нулевой площадью, переданных в орган кадастрового учета в рамках исполнения приказа Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1 «О сроках и порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» (далее – Приказ № 1) и выполнения работ по государственным контрактам № 156Д от 08.11.2011, № 165Д от 07.12.2011, № 178Д от 26.12.2011, № 8Д/2012 от 23.03.2012 по теме: «Обеспечение условий перехода к государственному кадастровому учету

зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства к 2013 году (II, III, IV, V этапы)» (далее – госконтракты).

В соответствии с пунктом 6 части 1 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) площадь объекта недвижимости, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований, если объектом является земельный участок, здание или помещение, относится к уникальным характеристикам объекта недвижимости, которые вносятся в ГКН.

Информация о площади ранее учтенных ОКС вносится в ГКН на основании сведений, поступивших от органов и организаций по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации (далее – ОТИ), в том числе от ФГУП «Ростехинвентаризация – Федеральное БТИ», в порядке исполнения Приказа № 1 и госконтрактов. При этом сведения ГКН должны содержать значение площади ОКС, указанное в технической документации на данный объект недвижимости.

В описываемой ситуации возможны два случая:

1) если сведения о нулевой площади ОКС внесены в ГКН в порядке исполнения работ по госконтрактам, ошибки в таких сведениях подлежат исправлению в порядке, установленном Алгоритмом действий, направленных на устранение технических ошибок, выявленных в ходе проведения плановой визуальной проверки сведений об объектах недвижимости, загруженных в ГКН в рамках выполнения работ по госконтрактам;

2) если сведения о нулевой площади ОКС внесены в ГКН в порядке исполнения Приказа № 1, уточнение значения площади ОКС необходимо осуществлять путем направления запроса в соответствующий ОТИ.

При поступлении из ОТИ уточненных сведений об ОКС с приложением копий технической паспортов (иной технической документации) орган кадастрового учета вносит соответствующие изменения в сведения о таких объектах в ГКН.

Вместе с тем внесение в ГКН сведений о площади ОКС в случае, если в технической документации действительно указано нулевое значение площади ОКС (или такое значение отсутствует) осуществляется в соответствии с частью 2 статьи 16 Закона о кадастре в порядке кадастрового учета в связи с изменением уникальных характеристик объекта недвижимости на основании заявления о кадастровом учете изменений и необходимых в соответствии с Законом о кадастре для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или представленных в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

В случае, если в ЕГРП имеются сведения о площади данного ОКС (сведения о площади внесены в ЕГРП на основании технической документации), то в ГКН необходимо внести соответствующие сведения из ЕГРП в порядке, предусмотренном Методикой.

3. По вопросу наличия сведений об ОКС в ГКН со статусом «архивный», а в ЕГРП – «актуальный».

Согласно статье 2 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) государственная регистрация прав на недвижимое имущество и сделок с ним – юридический акт признания и подтверждения государством возникновения, ограничения (обременения), перехода или прекращения прав на недвижимое имущество в соответствии с Гражданским кодексом Российской Федерации. Зарегистрированное право на недвижимое имущество может быть оспорено только в судебном порядке.

Пунктами 27 и 36 Правил ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, предусмотрено, что с прекращением существования объекта недвижимого имущества связанный с ним раздел ЕГРП закрывается.

В этой связи прекращение прав или ограничений (обременений) прав на ОКС, который прекратил свое существование, подлежит государственной регистрации, а раздел ЕГРП, открытый на указанный ОКС, закрытию. Государственная регистрация прекращения прав, ограничений (обременений) прав в рассматриваемой ситуации осуществляется на основании заявления правообладателя.

Вместе с тем статус «архивный» согласно пункту 53 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, присваивается объектам недвижимости в случае их преобразования или при поступлении в порядке информационного взаимодействия от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, документов о зарегистрированных вещных правах на все образованные объекты недвижимости.

Учитывая изложенное, в данном случае полагаем необходимым также территориальному органу Росреестра и филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъекту Российской Федерации в порядке, предусмотренном Методикой, совместно осуществить анализ документации, имеющейся в кадастровом деле и в деле правоустанавливающих документов, и сведений об ОКС, содержащихся в ЕГРП и ГКН.

4. По вопросу сопоставления сведений об ОКС, учитывая различные принципы внесения сведений в ЕГРП и ГКН в части указания этажности ОКС.

Положениями абзаца четвертого пункта 6 статьи 12 Закона о регистрации установлено, что сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в ГКН, считаются сведениями подраздела I ЕГРП.

При этом количество этажей, в том числе подземных этажей, если объектом недвижимости является здание или сооружение (при наличии этажности у здания или сооружения), согласно пункту 19 части 2 статьи 7

Закона о кадастре отнесено к дополнительным характеристикам объекта недвижимости и согласно Методике не входит в перечень основных характеристик, по которым осуществляется сопоставление сведений ЕГРП и ГКН об ОКС (к ним относятся кадастровый номер, ранее присвоенные номера, литера, адрес).

Таким образом, работа по сопоставлению ОКС, сведения об этажности которых расходятся в ЕГРП и ГКН, необходимо осуществлять в соответствии с Методикой по указанным выше основным характеристикам, в том числе анализируя техническую документацию.

5. По вопросу наличия в ЕГРП сведений о зарегистрированных правах на ОКС как объект незавершенного строительства, а в ГКН – об объекте, завершенном строительством, сведения о котором переданы в орган кадастрового учета ОТИ.

В целях всестороннего анализа рассматриваемой ситуации необходимо провести сравнение имеющихся в органе кадастрового учета и в органе, осуществляющем государственную регистрацию прав, документов на ОКС в соответствии с Методикой.

В случае обнаружения ошибки в сведениях ГКН, допущенной в рамках исполнения государственных контрактов, ее исправление осуществляется в порядке, установленном Алгоритмом действий, направленных на устранение технических ошибок, выявленных в ходе проведения плановой визуальной проверки сведений об объектах недвижимости, загруженных в ГКН в рамках выполнения работ по госконтрактам.

Однако если такая ошибка не обнаружена, исправление сведений в ЕГРП не представляется возможным.

Законом о регистрации предусмотрен заявительный порядок государственной регистрации прав на объекты недвижимости. Учитывая положения статьи 2 Закона о регистрации, а также разъяснения, изложенные в письме Росреестра от 07.11.2013 № 14-исх/10300-ГЕ/13, внесение соответствующих записей в ЕГРП в рассматриваемом случае без участия заявителя не представляется возможным.

Таким образом, сопоставить сведения в ЕГРП и ГКН в данном случае возможно будет только после обращения заявителя за государственной регистрацией права на объект, введенного в эксплуатацию.

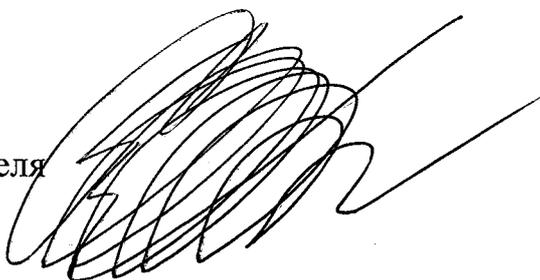
6. По вопросу наличия в ГКН сведений об ОКС с типом «Здание», переданных посредством XML-файла из ОТИ, а в ЕГРП – наличия зарегистрированных прав на помещение, т.е. описание объекта внесено в подраздел 1-3 соответствующего раздела ЕГРП и наоборот.

В рассматриваемом случае целесообразно проанализировать техническую документацию, на основании которой сведения об ОКС были внесены в ЕГРП и ГКН, а также направить в ОТИ и, при необходимости, в орган местного самоуправления запрос о предоставлении копий имеющейся технической документации на ОКС, расположенные по вышеуказанному адресу.

После получения соответствующих ответов на запросы орган кадастрового учета вносит изменения в сведения ГКН о характеристиках ОКС, в том числе в порядке информационного взаимодействия, установленного Законом о кадастре и Порядком ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденным приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42.

Согласно абзацу четвертому раздела 1 «Общие положения» Методики решение вопроса об установлении приоритета сведений о характеристиках ОКС, исходя из сравнительного анализа документов, принимается на заседаниях рабочей группы, созданной для гармонизации данных, и оформляется протоколом.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова

Ансимова Е.А.

Тел.: 526-77-77 (20-10)