



**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

09.06.2014 № 09-УСХ/00588-7Е/14

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям (исполняющим  
обязанности руководителей)  
территориальных органов  
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

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

В связи с поступающими вопросами в рамках проводимых в настоящее время работ по верификации и гармонизации данных Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП) и государственного кадастра недвижимости (далее – ГКН) в отношении зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – ОКС) Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Росреестр) сообщает следующее.

1. При проведении правовой экспертизы представленных на государственную регистрацию документов выявляются случаи наличия расхождений в кадастровом номере объекта недвижимости, а именно:

в ЕГРП содержатся сведения об ОКС, кадастровый номер которого отличается от кадастрового номера, указанного в документах, являющихся в соответствии со статьей 17 Федерального закона от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон о регистрации) основаниями для государственной регистрации (например: в актах, изданных органами государственной власти или органами местного самоуправления; в договорах; в свидетельствах о праве на наследство; во вступивших в законную силу судебных актах; в иных документах, далее – правоустанавливающие документы). При этом ОКС с кадастровым номером, указанным в правоустанавливающем документе,

не прошел процедуру гармонизации посредством программного комплекса территориальный информационный ресурс (далее – ПК ТИР) в автоматизированном режиме;

в ГКН имеются как сведения об ОКС с кадастровым номером, указанным в правоустанавливающих документах, так и сведения об ОКС с кадастровым номером, содержащимся в ЕГРП.

При решении данного вопроса полагаем возможным руководствоваться следующим:

органу, осуществляющему государственную регистрацию прав, необходимо в рамках внутриведомственного взаимодействия направить запрос в орган кадастрового учета в целях уточнения сведений ГКН в отношении ОКС;

органу кадастрового учета при поступлении от органа, осуществляющего государственную регистрацию прав, запроса необходимо осуществить визуальный анализ уникальных характеристик и дополнительных сведений, определенных статьей 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) (таких, как адрес (местоположение), вид и назначение, литер (при наличии), основной параметр (площадь, протяженность и т.д.), инвентарный номер, этажность, этаж (для помещений));

если по набору совпадающих характеристик можно сделать вывод о том, что в ГКН содержатся дублирующие записи об одном и том же ОКС, орган кадастрового учета принимает решение о приоритетности сведений об ОКС. Приоритет в рассматриваемом случае имеет ОКС, в отношении которого в ЕГРП имеются записи о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав;

после установления приоритетности сведений ОКС орган кадастрового учета принимает решение об исправлении в ГКН допущенной технической ошибки (как об ошибочно внесенном ОКС) в порядке, предусмотренном статьей 28 Закона о кадастре, в отношении ОКС, который не прошел сопоставление со сведениями ЕГРП, и присваивает сведениям о таком ОКС статус «архивный»;

одновременно с этим в сведениях об ОКС, которому присвоен статус «архивный», отражается информация о кадастровом номере ОКС, которому отдан приоритет (в реквизите «Примечание»);

в сведениях об ОКС, которому отдан приоритет, отражается информация о кадастровом номере ОКС, которому присвоен статус «архивный» (в реквизите «Примечание»);

после исправления технической ошибки в сведениях ГКН в процессе осуществления действий по верификации и гармонизации сведений об ОКС орган кадастрового учета в соответствии с частью 3 статьи 28 Закона о кадастре направляет правообладателю указанное решение и один экземпляр кадастрового паспорта объекта недвижимости, которому отдан приоритет, в установленном статьей 28 Закона о кадастре порядке.

Одновременно с направлением указанных документов правообладателю орган кадастрового учета также направляет кадастровый паспорт объекта недвижимости, которому отдан приоритет, в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. При этом в кадастровом паспорте объекта недвижимости, которому отдан приоритет, в строке 10 «Особые отметки» указываются слова «Объект недвижимого имущества с кадастровым номером \_\_\_\_\_ (указывается кадастровый номер) и объект недвижимого имущества с кадастровым номером \_\_\_\_\_ (указывается кадастровый номер) являются одним объектом. В этой связи в сведениях государственного кадастра недвижимости исправлена техническая ошибка в части изменения статуса кадастровых сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером \_\_\_\_\_ (указывается кадастровый номер) с «учтенный» на «архивный»;

орган, осуществляющий государственную регистрацию прав, после поступления из органа кадастрового учета кадастрового паспорта ОКС, из содержания которого усматривается, что ОКС с кадастровым номером, указанным в правоустанавливающем документе, и ОКС с кадастровым номером, содержащимся в ЕГРП, являются одним и тем же объектом недвижимости, проводит процедуру государственной регистрации прав на ОКС.

Напоминаем, что решение об установлении приоритетности, исключении дублирующих записей из ГКН должно осуществляться в рамках заседания совместных рабочих групп, а также все мероприятия по верификации и гармонизации данных ЕГРП и ГКН должны быть осуществлены в течение установленного статьей 13 Закона о регистрации срока государственной регистрации прав.

2. Об изменении статуса кадастровых сведений об ОКС, прошедших процедуру гармонизации посредством ПК ТИР в автоматизированном режиме, с «архивный» на «учтенный».

Исключение из ГКН сведений об ОКС осуществляется в порядке, предусмотренном Алгоритмом действий (рекомендациями) по исключению из учетной системы ведения ГКН в процессе осуществления действий по верификации и гармонизации данных об объектах капитального строительства ошибочно внесенных сведений, направленным для учета в работе территориальным органам Росреестра, а также филиалам ФГБУ «ФКП Росреестра» письмом Росреестра от 20.12.2013 № 09-исх/11834-ГЕ/13.

Согласно указанному Алгоритму приоритет, прежде всего, имеют ОКС, в отношении которых в ЕГРП имеются записи о зарегистрированных правах, ограничениях (обременениях) прав, а в случае отсутствия таких записей приоритет отдается ОКС, в отношении которого предоставлялись сведения из ГКН в соответствии с запросом заявителя.

Вместе с тем выявляются случаи принятия органом кадастрового учета иного решения, а именно:

о приоритетности сведений в отношении ОКС, который не прошел сопоставление с ЕГРП (поскольку сведения о таком ОКС являются более

полными, актуальными, содержат графическую часть), несмотря на то, что в ГКН содержится ОКС, сведения о котором сопоставлены с данными ЕГРП;

об изменении статуса кадастровых сведений с «учтенный» на «архивный» в отношении ОКС, сведения о которых сопоставлены с данными ЕГРП (и в ЕГРП внесены кадастровые номера таких сопоставленных ОКС).

Учитывая изложенное полагаем, что в данном случае:

орган кадастрового учета принимает решение об исправлении в ГКН допущенной технической ошибки, выразившейся в присвоении статуса «архивный» кадастровым сведениям об ОКС, которые сопоставлены с данными ЕГРП и в отношении которых в ЕГРП внесены кадастровые номера, путем изменения статуса кадастровых сведений о таком ОКС с «архивный» на «учтенный». Одновременно с этим статус кадастровых сведений об ОКС, которому ранее был отдан приоритет, изменяется с «учтенный» на «архивный». При этом если ОКС (в отношении которого принято решение об исправлении технической ошибки в части изменения статуса о кадастровых сведениях с «архивный» на «учтенный») имеет неактуальные характеристики либо неполный объем сведений, подлежащих отражению в ГКН, необходимо (при наличии оснований) верифицировать сведения о нем в части актуализации его характеристик на основании документов дублирующего ОКС (которому ранее был отдан приоритет);

после исправления технической ошибки в сведениях ГКН в процессе осуществления действий по верификации и гармонизации сведений об ОКС орган кадастрового учета в соответствии с частью 3 статьи 28 Закона о кадастре направляет правообладателю указанное решение и один экземпляр кадастрового паспорта объекта недвижимости (в отношении которого принято решение об исправлении технической ошибки в части изменения статуса о кадастровых сведениях с «архивный» на «учтенный») в установленном статьей 28 Закона о кадастре порядке. Одновременно с направлением указанных документов правообладателю орган кадастрового учета также направляет кадастровый паспорт объекта недвижимости в орган, осуществляющий государственную регистрацию прав. При этом в кадастровом паспорте объекта недвижимости (в отношении которого принято решение об исправлении технической ошибки в части изменения статуса о кадастровых сведениях с «архивный» на «учтенный») в строке 10 «Особые отметки» указываются слова «В сведениях государственного кадастра недвижимости исправлена техническая ошибка в части изменения статуса кадастровых сведений об объекте недвижимости с кадастровым номером \_\_\_\_\_ (указывается кадастровый номер) с «архивный» на «учтенный», в кадастровых сведениях об объекте недвижимости с кадастровым номером \_\_\_\_\_ (указывается кадастровый номер) с «учтенный» на «архивный».

3. При проведении верификации сведений ЕГРП и ГКН в отношении ОКС, которому отдан приоритет, возникает вопрос о необходимости переноса сведений о кадастровой стоимости.

Пунктом 11 части 2 статьи 7 Закона о кадастре установлено, что в ГКН вносятся в том числе сведения о кадастровой стоимости объекта недвижимости.

В соответствии с действующим законодательством кадастровая стоимость объектов недвижимости определяется в ходе проведения государственной кадастровой оценки. Кроме того, если объект недвижимости образован после даты проведения государственной кадастровой оценки, его кадастровая стоимость определяется в Порядке определения кадастровой стоимости объектов недвижимости в случае, если в период между датой проведения последней государственной кадастровой оценки и датой проведения очередной государственной кадастровой оценки осуществлен государственный кадастровый учет ранее не учтенных объектов недвижимости и (или) в государственный кадастр недвижимости внесены соответствующие сведения при изменении качественных и (или) количественных характеристик объектов недвижимости, влекущем за собой изменение их кадастровой стоимости, утвержденном приказом Минэкономразвития России от 18.03.2011 № 113 (далее – Порядок), при включении сведений о таком объекте недвижимости в ГКН.

В этой связи в случае отсутствия в ГКН сведений о кадастровой стоимости ОКС (здании, помещении), которому отдан приоритет, органу кадастрового учета необходимо провести анализ на предмет наличия оснований (возможности) для определения кадастровой стоимости такого ОКС, предусмотренных пунктом 1.1 Порядка, и при их наличии осуществить соответствующий расчет кадастровой стоимости ОКС.

4. Относительно направления уведомления о принятом решении об исправлении технической ошибки в сведениях ГКН.

В соответствии со статьей 28 Закона о кадастре в случае принятия решения об исправлении в ГКН допущенной технической ошибки органу кадастрового учета необходимо направить данное решение и один экземпляр кадастрового паспорта объекта недвижимости правообладателю такого объекта недвижимости.

Согласно подпункту 3 пункта 8 Порядка ведения государственного кадастра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 04.02.2010 № 42, в ГКН вносятся сведения о почтовом адресе и (или) адресе электронной почты, по которым осуществляется связь с собственником объекта недвижимости и обладателем иных вещных прав на объект недвижимости.

С учетом изложенного, в случае если в сведениях ГКН отсутствуют сведения о почтовом адресе и адресе электронной почты правообладателя объекта недвижимости, решение об исправлении технической ошибки в сведениях ГКН может быть направлено по адресу (местоположению) ОКС, сведения о котором содержатся в ГКН, либо по адресу правообладателя, сведения о котором содержатся в ЕГРП.

5. По вопросу взаимодействия с органами и организациями по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации с целью уточнения (исправления) информации об объектах недвижимости, сведения о которых включены в ГКН в рамках исполнения работ по государственным контрактам, а также в соответствии с приказом Минэкономразвития России от 11.01.2011 № 1 «О сроках и Порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости».

Взаимодействие в указанном случае осуществляется в рамках приказа Минэкономразвития России от 05.04.2013 № 177 «О порядке и сроках направления органом кадастрового учета в органы государственной власти, местного самоуправления или органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации запросов о предоставлении сведений и документов о ранее учтенных объектах недвижимости», который в том числе определил правила направления органом кадастрового учета в органы и организации по государственному техническому учету и (или) технической инвентаризации запросов о предоставлении сведений о ранее учтенных зданиях, сооружениях, помещениях, объектах незавершенного строительства.

По вопросам верификации и гармонизации данных ЕГРП и ГКН в отношении объектов недвижимости, представляющих собой сложную или неделимую вещь (например: автозаправочная станция, производственно-технологический комплекс, нефтегазопромышленный комплекс и иные), и исключения из ГКН сведений об ОКС, которые в соответствии со статьей 130 Гражданского кодекса Российской Федерации не являются объектами недвижимости (например: ограждение, ворота, опоры и светильники, асфальтовый тротуар, дворовый водопровод и иные), а также по вопросу восстановления исключенных из ГКН сведений об ОКС, которые прошли процедуру гармонизации посредством ПК ТИР в автоматизированном режиме, в Минэкономразвития России направлен запрос, по получении позиции на который соответствующие рекомендации будут доведены дополнительно.

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова