**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**

**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР) ПО ЧЕЛЯБИНСКОЙ ОБЛАСТИ**

454048г. Челябинск, ул. Елькина, 85



12.08.2020

Управление Росреестра об актуальных незасвидетельствованных характеристиках объектов недвижимости

**Управление Росреестра разъясняет, что означает статус объекта недвижимости «актуальный незасвидетельствованный».**

В последнее время участились поступающие в Управление вопросы граждан относительно сведений, содержащихся в выписках из Единого государственного реестра недвижимости (ЕГРН). Так, например, в нескольких обращениях содержался один и тот же вопрос: «В выписке из ЕГРН содержатся сведения о моем объекте как «актуальном незасвидетельствованном». Что это означает, и не является ли это препятствием к сделке?».

Управление разъясняет, что со дня вступления в силу Федерального закона № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», а именно с 1 января 2017 г. сформирован Единый государственный реестр недвижимости – ЕГРН. В нем были объединены сведения, раннее содержащиеся в двух отдельных реестрах - Государственном кадастре недвижимости или ГКН (в него вносились сведения о технических характеристиках объекта) и Едином государственном реестре прав или ЕГРП (в него соответственно вносились сведения о правах на объект). При этом закон установил, что сведения ЕГРП и ГКН считаются сведениями, содержащимися в ЕГРН и не требующими дополнительного подтверждения.

На практике это означает, что в состав ЕГРН могли быть внесены более актуальные сведения об объекте недвижимости, нежели сведения, содержащиеся в ЕГРП. В большинстве случаев это явилось следствием того, что правообладатель недвижимости после осуществления государственной регистрации прав производил реконструкцию, переустройство или перепланировку объекта и в связи с этим осуществлял технический учет этих изменений в ГКН. При этом с отдельным заявлением о внесении изменений в ЕГРП правообладатель не обращался.

В соответствии с действующим законодательством таким объектам недвижимости присваивается статус «актуальные незасвидетельствованные». Заявителям важно знать, что наличие данного статуса в случае обращения за государственным кадастровым учетом и (или) государственной регистрацией прав будет является основанием для приостановления их осуществления.

Чтобы этого избежать, необходимо изменить статус сведений о характеристиках объекта недвижимости с «актуальные незасвидетельствованные» на «актуальные». Делается это на основании заявления заинтересованного лица. В целях изменения статуса сведений о характеристиках объекта прежде всего необходимо установить причину их расхождения. Для этого необходимо запросить сведения из ЕГРН в виде копий документов, на основании которых эти сведения были в него внесены. Речь идет о документах технического учета, на основании которых информация об объекте ранее была внесена в ГКН и ЕГРП.

Сопоставление таких документов позволит установить, в результате чего изменились технические характеристики объекта. Например, площадь здания или помещения могла измениться в результате возведения пристроя, демонтажа или монтажа внутренних перегородок и тому подобного.

В случае если такие работы в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации требуют получения разрешительной документации (например при перепланировке помещения в многоквартирном доме), к заявлению должно быть приложено разрешение на ввод реконструированного объекта в эксплуатацию (либо акт приемочной комиссии органа местного самоуправления - для помещения в многоквартирном доме).

В случае если изменение технических характеристик объекта связано с перепланировкой нежилых помещений в нежилых зданиях и такие работы в соответствии с законодательством не требуют получения разрешительной документации, к заявлению должно быть приложено соответствующее заключение специалиста по организации инженерных изысканий, специалиста по организации архитектурно-строительного проектирования либо специалиста по организации строительства, которые должны являться членами соответствующих саморегулируемых организаций (СРО).

Отдельно следует остановиться на зданиях и строениях, возведение которых осуществляется без получения разрешительной документации, таких как садовые и жилые дома и иные объекты, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства. Поскольку, как уже было отмечено, в настоящее время реконструкция таких объектов не требует получения разрешений, для изменения статуса сведений в отношении таких объектов достаточно только заявления.

Напоминаем, что запросить сведения из ЕГРН в виде копий документов, на основании которых сведения были внесены в ЕГРН, а также представить заявление об изменении статуса объекта и приложенные к нему документы можно путем обращения в любой многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг или в электронном виде через портал Росреестра.

*Пресс-служба Управления Росреестра*

*по Челябинской области*