

Актуальные незасвидетельствованные сведения ЕГРН



В октябре прошла Всероссийская неделя консультаций, которая показала, что граждан очень волнует вопрос, как проверить недвижимость перед сделкой. Рассмотрим конкретную ситуацию:

Перед покупкой квартиры по совету друзей решили посмотреть на сайте Росреестра сведения о покупаемой квартире и увидели странную запись: Сведения о площади помещения имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право зарегистрировано на объект с площадью 44.3 кв.м. Что это может для нас значить при покупке квартиры? На данный вопрос отвечает эксперт кадастровой палаты по Кировской области Елена Двинянинова.

Можно расширить заданный вопрос, поскольку на сайте Росреестра зачастую можно увидеть подобные записи о наличии в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) актуальных незасвидетельствованных сведений не только о площади квартиры или дома, но и о ряде других характеристик объектов недвижимости.

Такие записи свидетельствуют о том, что ранее в соответствующие информационные ресурсы органов кадастрового учета и регистрации прав были внесены разные сведения при проведении кадастрового учета какого-либо объекта недвижимости и регистрации прав не него. В отдельных случаях это объясняется тем, что при их внесении были допущены банальные опiski и опечатки.

Значительное число отличающихся сведений оказалось в кадастре недвижимости и государственном реестре прав на основании документов, подготовленных в разное время и разными организациями. Однако самое большое число отличающихся сведений в ЕГРН касается площадей квартир и объясняется тем, что во включаемые при регистрации прав сведения о площади квартиры входила площадь балконов и лоджий, а в сведения кадастра по результатам проведения государственного кадастрового учета квартир площадь балконов и лоджий не включалась.

Само появление на сайте Росреестра информации о наличии в ЕГРН актуальных незасвидетельствованных сведений в отношении отдельных объектов недвижимости стало возможно после соответствующего изменения в 2017 году законодательства, в следствии чего произошло «объединение» информационных ресурсов органов кадастрового учета и органов регистрации прав. В результате такого объединения информации у сотрудников кадастровой палаты по Кировской области появилась

возможность провести подробный сравнительный анализ сведений кадастра недвижимости и сведений реестра прав об объектах недвижимости.

Хотелось бы сразу успокоить всех, кто увидел на сайте Росреестра информацию о наличии в ЕГРН любых актуальных незасвидетельствованных сведений в отношении принадлежащим им, или планируемым к приобретению объектов недвижимости. Сотрудники кадастровой палаты знают обо всех расхождениях в сведениях ЕГРН и постоянно работают в направлении их устранения.

Так, например, при объединении информационных ресурсов было установлено, что всего на кадастровом учете в Кировской области стоит немногим меньше 2 млн. объектов недвижимости, из которых на 1,2 млн. объектов зарегистрированы права. При этом проведенный сопоставительный анализ выявил расхождения в величинах площадей менее чем у 5% объектов недвижимости.

Сотрудники кадастровой палаты постоянно работают над устранением выявленных актуальных незасвидетельствованных сведений и на настоящий момент исправлены сведения больше чем у половины объектов.

Указанная работа ведется в плановом порядке. Однако, если с объектом, в отношении которого выявлены актуальные незасвидетельствованные сведения, проводится сделка, исправление сведений о нем осуществляется в приоритетном порядке.

В заключение хотелось бы порекомендовать всем правообладателям объектов недвижимости, которые предполагают совершить с ними сделку, предварительно проверить на сайте Росреестра наличие в ЕГРН актуальных незасвидетельствованных сведений и при их обнаружении направить через МФЦ «Мои документы» соответствующее обращение сотрудникам кадастровой палаты по Кировской области.

Эксперт Кадастровой палаты по Кировской области Елена Николаевна Двинянинова