Росреестр
Управление Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии
по Санкт-Петербургу

ПРЕСС-РЕЛИЗ

Спрашивали? Отвечаем о кадастровом учёте

Управление Росреестра по Санкт-Петербургу продолжает публикацию ответов на вопросы о кадастровом учёте, поступившие в ходе проведения мероприятий в апреле - месяце кадастрового учёта.

Предлагаем вашему вниманию серию ответов на распространенные вопросы о кадастровом учёте недвижимости: часть 2 «данные ЕГРН».

Вопрос: По сведениям Единого государственного реестра недвижимости площадь моей квартиры отличается от имеющихся у меня правоустанавливающих документов. Почему изменилась площадь? Требуется ли внесение изменений в правоустанавливающие документы?

Ответ: До 01.01.2013 инвентаризацию, технический учет осуществляли региональные органы технической инвентаризации, в Петербурге в том числе ГУП ГУИОН Санкт-Петербурга.

Сведения такой технической инвентаризации, в том числе о площади были внесены в реестр объектов недвижимости ЕГРН в порядке ст. 45 Федерального закона №221-ФЗ от 24.07.2007.

Как правило, имеются разночтения в площади помещений, регистрация права по которым осуществлена до вступления в силу Правил ведения ЕГРП (до 12.03.1998), поскольку сведения о помещениях вносились из правоустанавливающих документов, предоставление документов, подтверждающие прохождение технического учета не требовалось.

В соответствии с Федеральным законом от 21 июля 1997 года N 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» с 01.10.2013 года сведения о характеристиках объекта недвижимого имущества, содержащиеся в государственном кадастре недвижимости, считаются сведениями подраздела I Единого государственного реестра прав, который содержал краткое описание объекта недвижимого имущества.

Следовательно, поскольку Единый государственный реестр прав не содержал сведения об объекте недвижимости на основании документов органа технической инвентаризации такими сведениями стали считаться сведения ГКН.

С 01.01.2017 сведения из унаследованных источников (ЕГРП и ГКН) внесены в соответствующие разделы реестра объектов недвижимости и реестра прав ЕГРН.

По правилам ведения ЕГРН, утвержденными приказом Министерства экономического развития РФ №943 от 16.12.2015, в случае несовпадения сведений ЕГРП и государственного кадастра недвижимости об объекте недвижимости по отдельным характеристикам сведения о таком объекте

недвижимости включаются в раздел ЕГРН, открываемый на соответствующий объект недвижимости, по следующим правилам:

- сведениям о характеристиках объекта недвижимости, которые внесены в государственный кадастр недвижимости и в отношении которых в ЕГРП не вносились изменения в связи с необходимостью соблюдения установленных законодательством Российской Федерации требований для их изменения и отсутствии такого подтверждения, присваивается статус "актуальные незасвидетельствованные".

С 29.06.2021 в соответствии с п. 213 Правил ведения ЕГРН, утвержденными приказом Росреестра №П/0241 от 01.06.2021 в случае если сведениям об объектах недвижимости, внесенным в ЕГРН из государственного кадастра недвижимости, был присвоен статус *«актуальные незасвидетельствованные»*, такой статус изменяется на статус *«актуальные».*

Таким образом, актуальными являются сведения (о площади, расположении на этаже, графические сведения), которые были переданы органами технической инвентаризации.

Поскольку в органе регистрации (Росреестре) отсутствует история учета объектов недвижимости, такие сведения Вы можете запросить на платной основе в органе технической инвентаризации ГБУ «ГУИОН» (191014, Санкт-Петербург, ул. Маяковского д. 19/15 (вход с ул. Некрасова, д. 15), тел. (812) 777-51-11, https://guion.spb.ru).

Внесение изменений в правоустанавливающие документы не требуется.

Вопрос: Я считаю, что сведения о площади, графические сведения, которые содержаться в ЕГРН, внесены неверно. Какой порядок исправления ошибки?

Ответ: В соответствии с ч. 1 ст. 61 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) *Техническая ошибка* (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка) – это ошибка, допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.

В соответствии с ч. 3 ст. 61 Закона о регистрации воспроизведенная в Едином государственном реестре недвижимости ошибка, содержащаяся в межевом плане, техническом плане, карте-плане территории или акте обследования, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы или комплексные кадастровые работы, или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в орган регистрации прав иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия, т.е. *Реестровая ошибка* подлежит исправлению со дня получения документов, в том числе в порядке межведомственного информационного взаимодействия, свидетельствующих о наличии реестровых ошибок и содержащих необходимые для их исправления сведения, либо на

основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении реестровой ошибки.

Таким образом, если в выписки из ЕГРН содержится описка, опечатка, например, в номере этажа, на котором расположено помещение, в орган регистрации предоставляется заявление об исправлении технической ошибки.

В случае, если у Вас имеются документы, свидетельствующие о наличии реестровой ошибки (например, паспорт на помещение, технический паспорт, изготовленные до 01.01.2013) в орган регистрации необходимо предоставить заявление об исправлении реестровой ошибки с приложением документов, свидетельствующих о наличии реестровой ошибки.

Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу при необходимости будут направлены необходимые межведомственные запросы в орган технической инвентаризации.

Вопрос: Могу ли я направить по почте заявление /сообщение о наличии технической/реестровой ошибки и внесении изменений о виде разрешенного использования земельного участка, здания, сооружения, помещения?

Ответ: Форма подачи почтовым отправлением таких заявлений не предусмотрена.

С 14.03.2022 заявление о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, в том числе, заявления об исправлении технических/реестровых ошибок, внесения иных сведений в ЕГРН, и прилагаемые к нему документы представляются в орган регистрации прав:

1. лично *в форме документов на бумажном носителе* - посредством личного обращения в публично-правовую компанию "Роскадастр" или в многофункциональный центр (далее - личное обращение);
2. *в форме электронных документов* и электронных образов документов, подписанных УКЭП в соответствии с законодательством РФ с использованием информационно-телекоммуникационных сетей общего пользования, в том числе сети «Интернет», посредством единого портала госуслуг, порталов государственных и муниципальных услуг субъектов РФ на основании заключенных органом государственной власти субъекта РФ и органом регистрации прав соответствующих соглашений, официального сайта, в том числе посредством использования сервиса «Личный кабинет» на официальном сайте Росреестра (аутентификация через портал Госуслуг).

В порядке Федерального закона от 02.05.2006 №59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» могут быть даны общие разъяснения о порядке государственного кадастрового учета и/или государственной регистрации прав.

Продолжение следует

Материал подготовлен Управлением Росреестра по Санкт-Петербургу:
8 (812) 654-64-30
pr@gbr.ru
78press_rosreestr@mail.ru

Управление Росреестра
по Санкт-Петербургу
Росреестру15
Спрашивали? Отвечаем о кадастровом учёте –
данные ЕГРН
#СтроимСРосреестром
rosreestr.gov.ru