ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ПИСЬМО
от 14.11.2022 N 13-01004/22

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Обращаем внимание, что в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ) решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно исходя из формы и содержания представленных заявителем документов по результатам их правовой экспертизы (часть 1 статьи 26, пункт 3 части 1 статьи 29, часть 1 статьи 64, статья 65 Федерального закона N 218-ФЗ).

Порядок обжалования решений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета или решений о приостановлении осуществления одновременно государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены статьями 26, 29 Федерального закона N 218-ФЗ, статьей 26.1 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности".

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

Как указано в Обращении, что в СРО … поступают вопросы о возможности внесения изменений в сведения о годе завершения строительства объектов недвижимости, которые содержатся в ЕГРН. При этом не приведены основания (причины), в связи с которыми требуется внесение изменений в указанные сведения.

Кроме того, полагаем, что в Обращении идет речь об объектах капитального строительства, в отношении которых не требуется выдача разрешения на ввод такого объекта в эксплуатацию, так как год завершения строительства объекта указывается только в случае, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается.

Согласно пункту 18 части 4 статьи 8 Федерального закона N 218-ФЗ в кадастр недвижимости в качестве основных сведений об объекте недвижимости вносятся в том числе сведения о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается.

В соответствии с разделами III.II, III.III Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 (далее - Порядок ведения ЕГРН), в записи кадастра недвижимости о здании, сооружении указываются основные сведения о здании, сооружении, в том числе сведения о годе ввода в эксплуатацию здания, сооружения по завершении его строительства, а также о годе завершения строительства здания, сооружения, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод здания, сооружения в эксплуатацию не предусматривается.

Таким образом, нормами действующего законодательства не предусматривается внесение изменения в год завершения строительства объектов недвижимости, сведения о которых содержатся в ЕГРН.

Однако в случае, если необходимость внесения изменения в год завершения строительства объектов недвижимости связана с наличием в таких сведениях технической или реестровой ошибки, такая ошибка подлежит исправлению в порядке, предусмотренном статьей 61 Федерального закона N 218-ФЗ. При этом необходимо обратить внимание на следующее.

При подготовке технического плана здания, сооружения на основании декларации об объекте недвижимости (далее - декларация) в случае, предусмотренном частью 11 статьи 24 Федерального закона N 218-ФЗ, сведения о годе завершения строительства здания (сооружения) указываются в соответствии с указанной декларацией. В рассматриваемом случае, при наличии расхождения в сведениях о годе завершения строительства соответствующего здания (сооружения), содержащихся в техническом плане, на основании которого внесены сведения в ЕГРН, и декларации, на основании которой подготавливался соответствующий технический план, такое расхождение подлежит устранению в качестве реестровой ошибки, и в ЕГРН вносятся сведения о годе завершения строительства соответствующего объекта недвижимости, указанные в такой декларации.

В отношении ранее учтенных объектов недвижимости, в случае расхождения в сведениях о годе завершения строительства соответствующего объекта недвижимости, содержащихся в ЕГРН и документе, на основании которого сведения о таком объекте были внесены, как о ранее учтенном объекте недвижимости, такая ошибка является технической ошибкой и может быть исправлена в соответствии с частью 1 статьи 61 Федерального закона N 218-ФЗ.

В иных случаях при подаче в орган регистрации прав заявления и технического плана в целях изменения года завершения строительства соответствующего объекта недвижимости, в которых отсутствуют документы, обосновывающие (подтверждающие) наличие ошибки в сведениях ЕГРН, полагаем, что осуществление государственного кадастрового учета должно быть приостановлено на основании пункта 7 части 1 статьи 26 Федерального закона N 218-ФЗ.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН