**Методические рекомендации**

**о порядке действий собственников объектов недвижимого имущества в случае выявления в сведениях Единого государственного реестра недвижимости недостоверной информации о характеристиках принадлежащих им объектов недвижимости либо отсутствия в Едином государственном реестре недвижимости информации о характеристиках объектов недвижимого имущества**

(наименование, материал стен, площадь, этажность, год постройки, сведения о родительском объекте)

**1. Недостоверная информация о характеристиках объектов недвижимого имущества в сведениях Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН).**

Причинами может являться наличие технической либо реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

Путь устранения: исправление технической ошибки в сведениях ЕГРН либо осуществление государственного кадастрового учета изменений в связи с исправлением реестровой ошибки в сведениях ЕГРН.

\* *Техническая ошибка - описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка, допущенная органом регистрации прав (далее - Росреестр) при внесении сведений в ЕГРН и приведшая к несоответствию сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН.*

Выявление: сравнение данных, содержащихся в выписке из ЕГРН и техническом паспорте (изготавливался до 01.01.2013), техническом плане объекта недвижимого имущества.

Необходимые действия: обратиться в Росреестр с заявлением об исправлении технической ошибки, приложив документ, подтверждающий наличие такой ошибки в сведениях ЕГРН (техническом паспорт, технический план объекта недвижимости, содержащие достоверные сведения).

Срок исправления Росреестром: 3 рабочих дня с последующим уведомлением заявителя.

\* *Реестровая ошибка - воспроизведенная в ЕГРН ошибка, содержащаяся в техническом паспорте (изготовленном до 01.01.2013), в техническом плане, возникшая вследствие ошибки, допущенной лицом, выполнившим кадастровые работы (кадастровым инженером) или ошибка, содержащаяся в документах, направленных или представленных в Росреестр иными лицами и (или) органами в порядке межведомственного информационного взаимодействия.*

Выявление: сравнение фактических характеристик объекта (этажность, материал стен) со сведениями, содержащимися в выписке из ЕГРН и техническом паспорте, техническом плане объекта недвижимости.

Необходимые действия:

1 этап: исправить ошибку в документе, на основании которого недостоверные сведения были внесены в ЕГРН – обратиться к кадастровому инженеру для проведения кадастровых работ и изготовления технического плана объекта недвижимого имущества (с указанием в нем на то, что технический план подготовлен в целях исправления реестровой ошибки) либо к лицу или в орган, допустившие ошибку в документе, направленном в Росреестр.

2 этап: обратиться в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете изменений в связи с исправлением реестровой ошибки, приложив изготовленный кадастровым инженером технический план или соответствующий документ, содержащий достоверные сведения об объекте недвижимости.

Срок исправления Росреестром: 5 рабочих дней с последующим уведомлением заявителя и выдачей выписки из ЕГРН.

**2. Отсутствие информации о характеристиках объектов недвижимого имущества в сведениях ЕГРН.**

Путь устранения: осуществление государственного кадастрового учета в связи с изменением характеристик объекта недвижимости.

Необходимые действия:

1 этап: обратиться к кадастровому инженеру для изготовления технического плана объекта недвижимого имущества, содержащего недостающие характеристики объекта недвижимости.

2 этап: обратиться в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете изменений в связи с внесением сведений об объекте недвижимости, приложив технический план, содержащий недостающие характеристики объекта недвижимости.

Срок внесения изменений Росреестром: 5 рабочих дней с последующим уведомлением заявителя и выдачей выписки из ЕГРН.

*Способы подачи заявлений и документов в Росреестр:*

- через любой офис многофункционального центра предоставления государственных и муниципальных услуг (МФЦ);

- в электронном виде с помощью учетной записи Единого портала госуслуг через сервис «Личный кабинет правообладателя», ссылка на который содержится на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии - <https://rosreestr.ru/eservices/real-estate-registration>.

ВАЖНО: характеристики, сведения об объектах недвижимого имущества могут быть ***основными*** и ***дополнительными***:

К ***основным*** сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи, а также характеристики, которые определяются и изменяются в результате строительства и реконструкции зданий, сооружений, помещений и машино-мест, капитального ремонта, перепланировки помещений.

К ***дополнительным*** сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах.

* Материал стен, площадь, этажность, год постройки, сведения о родительском объекте – ***основные***сведения об объекте недвижимого имущества;
* Назначение, наименование здания, строения – ***дополнительные***сведения об объекте недвижимого имущества.

***Основные***сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРН на основании подготовленного кадастровым инженером технического плана объекта недвижимого имущества.

\* Технический план представляет собой документ, в котором воспроизведены определенные сведения, внесенные в ЕГРН, и указаны сведения о здании, сооружении, помещении, машино-месте, объекте незавершенного строительства, необходимые для государственного кадастрового учета такого объекта недвижимости, а также сведения о части или частях здания, сооружения, помещения, либо новые необходимые для внесения в ЕГРН сведения об объектах недвижимости, которым присвоены кадастровые номера.

***Дополнительные***сведения об объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРН на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления в порядке межведомственного информационного взаимодействия.

Необходимо отметить, что:

*Внесение изменений* в сведения ЕГРН о наименовании здания, сооружения в соответствии с его фактическим использованием возможно по заявлению собственника такого объекта недвижимости только на основании имеющегося разрешения на ввод объекта в эксплуатацию после завершения строительства/реконструкции. При отсутствии разрешения такое внесение изменений невозможно.

*Исключение* из ЕГРН сведений о наименовании здания, сооружения или помещения возможно по заявлению собственника такого объекта недвижимости с обязательным одновременным внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

После внесения уточненных сведений в ЕГРН сведения об объекте недвижимости с измененной характеристикой в порядке межведомственного информационного взаимодействия поступят в ОГБУ «Бюро технической инвентаризации и государственной кадастровой оценки» для пересчета кадастровой стоимости объекта недвижимости по новым характеристикам.

\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_\_

Подготовлено на основании нормативно-правовых актов:

- Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»;

- Приказа Росреестра от 30.12.2020 № П/0509 «Об установлении порядка представления заявления о государственном кадастровом учете недвижимого имущества и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество и прилагаемых к нему документов, а также об их приостановлении и об исправлении технической ошибки в записях Единого государственного реестра недвижимости» (Приложение №2);

- Приказа Росреестра от 01.06.2021 N П/0241 (ред. от 07.11.2022) "Об установлении порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости.