|  |  |
| --- | --- |
|  |  |

**Как исключаются записи (сведения) из Единого государственного реестра недвижимости**

Записи (сведения) исключаются из ЕГРН при наличии установленных оснований. При этом может исключаться как запись в целом (например, запись о временном земельном участке), так и отдельные сведения в ней (в частности, сведения о наличии земельного спора). Однако термин "исключение" не следует понимать буквально. Записи (сведения) не будут изъяты из ЕГРН, они останутся в нем с измененным статусом.

При этом следует отличать исключение сведений из ЕГРН от других действий. Так, на практике под исключением из реестра часто понимают, например, снятие объекта с кадастрового учета или погашение записей в ЕГРН.

Исключение записи (сведений) в большинстве случаев осуществляется без вашего участия, но в некоторых случаях потребуется подать заявление.

**1. Что является основанием для исключения записи (сведений) из ЕГРН**

Основания для исключения записи (сведений) из ЕГРН предусмотрены, в первую очередь, в Законе о госрегистрации недвижимости. Так, например, из ЕГРН исключаются следующие записи (сведения):

о земельном участке, сведения о котором носят временный характер. По общему правилу они исключаются из ЕГРН после 1 марта 2022 г. (ч. 7 ст. 72 Закона о госрегистрации недвижимости);

вещных правах на ранее учтенный объект недвижимости, которые были внесены в ЕГРН на основании документа о таком объекте. Эти сведения исключаются из ЕГРН одновременно с госрегистрацией права на него (п. 25 ч. 5 ст. 8, ч. 15 ст. 69.1 Закона о госрегистрации недвижимости);

наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков. Они исключаются из ЕГРН в установленных случаях. В частности, при поступлении в орган регистрации прав копии документа о разрешении такого спора в судебном порядке (ч. 6 ст. 43 Закона о госрегистрации недвижимости);

наименовании здания, сооружения или помещения. Эти сведения могут быть исключены при условии наличия в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования этого объекта недвижимости либо одновременно с внесением таких сведений (ч. 19 ст. 70 Закона о госрегистрации недвижимости);

объекте, который не является объектом недвижимости (например, в связи с изменениями в законодательстве, согласно которым объект больше не является недвижимостью) и (или) не подлежит кадастровому учету (ч. 20 ст. 70 Закона о госрегистрации недвижимости);

решении об изъятии земельного участка (и (или) расположенного на нем объекта недвижимости) для государственных или муниципальных нужд. Такие сведения подлежат исключению по истечении трех лет с даты принятия такого решения (п. 8 ч. 3 ст. 9, ч. 8 ст. 60 Закона о госрегистрации недвижимости);

публичном сервитуте. Эти сведения исключаются из реестра границ, являющегося частью ЕГРН, по истечении его срока или при поступлении решения о его прекращении (п. 3 ч. 2 ст. 7, ч. 7 ст. 10 Закона о госрегистрации недвижимости);

зоне с особыми условиями использования территории. Данные сведения исключаются по истечении срока, на который она была установлена, либо по причине прекращения существования объекта недвижимости, в связи с размещением которого она была установлена (ч. 18 ст. 34 Закона о госрегистрации недвижимости).

Также некоторые случаи исключения записи (сведений) из ЕГРН предусмотрены в Порядке ведения ЕГРН. Например, в пп. 14 и 15 п. 21 названного Порядка.

Однако исключение записи (сведений) не означает изъятие или удаление данных из ЕГРН. Реестр ведется в соответствии с утвержденным Порядком, согласно которому его записям и сведениям присваиваются установленные статусы. Так, неактуальным на любой текущий момент времени записям и сведениям присваивается статус "архивные" и "погашенные" (например, неактуальным сведениям о характеристиках объекта недвижимости присваивается статус "погашенные"). При этом записи со статусом "архивная" и "погашенная" остаются в реестре и доступны для работы с ними, в частности для выдачи сведений, которые содержатся в этих записях (п. п. 11 - 13, 17 Порядка ведения ЕГРН).

**На практике под исключением записи (сведений) из ЕГРН** часто также понимают иные действия, которые формально таковыми не являются. Это происходит из-за того, что механизм отражения данных в ЕГРН одинаковый (то есть совершаются одинаковые процедуры, присваиваются одни и те же статусы). Например, к таким действиям относятся следующие случаи:

прекращение существования объекта недвижимости, например, когда он снесен или разрушен. В данном случае осуществляется снятие объекта с кадастрового учета, при этом записи об объекте присваивается статус "архивная" (п. 2 ч. 2 ст. 15 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 13 Порядка ведения ЕГРН);

вступление решения суда в законную силу (например, в случае признания оспоримой сделки недействительной, когда применены последствия ее недействительности). В данном случае запись о праве погашается (п. 167 Порядка ведения ЕГРН).

Однако в этих случаях в Законе о госрегистрации недвижимости, Порядке ведения ЕГРН термин "исключение" не используется.

**2. Что нужно сделать для исключения записи (сведений) из ЕГРН**

Это будет зависеть от того, какие именно записи (сведения) исключаются из ЕГРН. В большинстве случаев вам самостоятельно ничего делать не нужно, но в некоторых случаях потребуется представить в орган регистрации прав заявление.

**Без вашего участия (без подачи заявления) из реестра исключаются**, в частности, следующие записи (сведения):

о временном земельном участке после 1 марта 2022 г. в установленных случаях (ч. 7 ст. 72 Закона о госрегистрации недвижимости, п. 212 Порядка ведения ЕГРН);

вещных правах на ранее учтенный объект недвижимости, которые были внесены в ЕГРН на основании документа о таком объекте (п. 25 ч. 5 ст. 8, ч. 15 ст. 69.1 Закона о госрегистрации недвижимости);

наличии земельного спора о местоположении границ земельных участков (ч. 6 ст. 43 Закона о госрегистрации недвижимости);

решении об изъятии земельного участка для государственных или муниципальных нужд и (или) расположенного на нем объекта недвижимости (ч. 8 ст. 60 Закона о госрегистрации недвижимости);

публичном сервитуте (ч. 7 ст. 10 Закона о госрегистрации недвижимости);

зоне с особыми условиями использования территории (ч. 18 ст. 34 Закона о госрегистрации недвижимости).

**Подача заявления потребуется**, например, в случае исключения:

сведений о наименовании здания, сооружения или помещения. Заявление должен подать собственник. Сведения исключаются при условии наличия сведений о виде разрешенного использования этого объекта недвижимости либо одновременно с внесением таких сведений (ч. 19 ст. 70 Закона о госрегистрации недвижимости);

записи об объекте, который не является объектом недвижимости и (или) не подлежит кадастровому учету. В данном случае заявление может подать как правообладатель такого объекта, так и собственник земельного участка, на котором находится такой объект, если права на него не зарегистрированы (ч. 20 ст. 70 Закона о госрегистрации недвижимости).

На практике может возникнуть вопрос, какую форму заявления необходимо заполнять в каждом конкретном случае. При самостоятельной подготовке заявления рекомендуем заранее уточнить это в органе регистрации прав.

Заявление представляется в орган регистрации прав в общем порядке, предусмотренном для госрегистрации прав на недвижимое имущество (ст. 18 Закона о госрегистрации недвижимости).

Что касается иных случаев, о которых мы говорили [выше](#P25), под которыми на практике подразумевают исключение записей (сведений) из ЕГРН, то:

при необходимости снять объект с кадастрового учета необходимо подать соответствующее заявление (п. 2 ч. 2 ст. 15 Закона о госрегистрации недвижимости);

в случае признания судом оспоримой сделки недействительной и применения последствий ее недействительности либо применения последствий недействительности ничтожной сделки и при этом решении вопроса о принадлежности зарегистрированного вещного права на объект недвижимости иному лицу, запись о сделке погашается на основании вступившего в силу решения суда без подачи заявления (п. 167 Порядка ведения ЕГРН).