

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

03.08.2022 № 14-6689-ТГ/22

на № _____ от _____

Территориальные органы
Росреестра

ФГБУ «ФКП Росреестра»

Государственный комитет
по государственной регистрации
и кадастру Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии по вопросу, касающемуся внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о виде разрешенного использования объекта капитального строительства, а также об изменении, исключении сведений о его наименовании, сообщает.

1. Исходя из положений части 19 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), в отношении здания, сооружения или помещения содержащиеся в ЕГРН сведения о наименовании объекта недвижимости могут быть исключены из ЕГРН при наличии сведений о виде его разрешенного использования.

Согласно подпункту 9 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082, вступившим в силу с 19.06.2022, в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о виде разрешенного использования здания, сооружения, помещения. При этом:

в отношении здания, сооружения вид разрешенного использования указывается из числа установленных градостроительным регламентом применительно к территориальной зоне, в которой расположен объект недвижимости;

в отношении объекта вспомогательного использования указываются слова «объект вспомогательного использования» и вид использования (например, «здание контрольно-пропускного пункта»);

в отношении помещения указывается предусмотренный проектной документацией вид разрешенного использования помещения (кроме слов «квартира», «комната»), в случае отсутствия в проектной документации таких

сведений о помещении или отсутствия проектной документации вид разрешенного использования помещения(й) не указывается.

В соответствии с частью 6 статьи 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации в градостроительном регламенте в отношении земельных участков и объектов капитального строительства, расположенных в пределах соответствующей территориальной зоны, указываются в том числе виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства.

Полагаем, что при отсутствии сведений об установлении вида разрешенного использования в отношении объектов капитального строительства в градостроительном регламенте, основания для внесения таких сведений в ЕГРН отсутствуют. При этом выбираемый заявителем вид разрешенного использования объекта капитального строительства (если сведения о видах разрешенного использования содержатся в градостроительном регламенте) должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, объекту капитального строительства, который был создан и в отношении которого выдано разрешение на ввод объекта в эксплуатацию. В том случае, если внесение сведений о виде разрешенного использования свидетельствует о создании нового или иного объекта в отличие от того, сведения о котором внесены в ЕГРН, то, на наш взгляд, усматривается необходимость представления заявления о государственном кадастровом учете не только в связи с внесением (изменением) вида разрешенного использования, но и в связи с изменением иных характеристик объекта недвижимости с представлением документов, установленных действующим законодательством (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию по результатам реконструкции, а, при необходимости, об изменении вида разрешенного использования земельного участка).

2. Сведения о наименовании здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса, при наличии такого наименования (пункт 11 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ), относятся к дополнительным сведениям реестра объектов недвижимости ЕГРН об объекте недвижимости.

Порядком ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденным приказом Росреестра от 01.06.2021 № П/0241, в записях реестра объектов недвижимости ЕГРН о здании, сооружении предусмотрено указание сведений о наименовании здания, сооружения в случаях, установленных законодательством Российской Федерации (подпункт 4 пункта 28, подпункт 2 пункта 31), в записи реестра объектов недвижимости ЕГРН о помещении – указание сведений о наименовании помещения при наличии такого

наименования, если помещение является объектом культурного наследия (подпункт 2 пункта 37).

Положения части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ применяются исключительно в случае изменения содержащегося в ЕГРН наименования объекта капитального строительства или внесения в ЕГРН сведений о наименовании в отношении объектов и на основании сведений/документов, указанных в данной норме:

зданий или сооружений в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в разрешении на ввод объекта в эксплуатацию;

зданий или сооружений в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре объектов культурного наследия (памятников истории и культуры) народов Российской Федерации, если такое здание или такое сооружение является объектом культурного наследия и включено в указанный реестр;

автомобильной дороги в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог, если соответствующее сооружение является составной частью автомобильной дороги.

В этой связи, если, например, здание не является объектом культурного наследия и отсутствует несоответствие сведений ЕГРН о его наименовании со сведениями, содержащимися в разрешении на ввод такого здания, то основания для изменения наименования в соответствии с частью 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ отсутствуют.

Внесение в ЕГРН сведений о наименовании объекта недвижимости осуществляется на основании заявления лица, указанного в ЕГРН в качестве собственника здания, сооружения (его законным представителем), и соответствующих документов, перечисленных в части 18 статьи 70 Закона № 218-ФЗ (например, разрешение на ввод объекта в эксплуатацию, в котором сведения о наименовании здания не соответствуют сведениям ЕГРН). В отсутствие таких документов изменение наименования на основании указанной нормы не представляется возможным.

Руководителям, исполняющим обязанности руководителей территориальных органов, Государственного комитета по государственной регистрации и кадастру Республики Крым, Управления государственной регистрации права и кадастра Севастополя обеспечить доведение до сведения государственных регистраторов прав соответствующей информации.

Т.А. Громова