



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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.ru>

08.09.2020 № 13-002/15/20

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. от 11 августа 2020 г.

№ ОП/050495/20

А СРО «Кадастровые инженеры»

ул. Таллинская, д.32, корп. 3, офис
10, Москва, 123458

info@roscadastre.ru

Уважаемая Галина Васильевна!

Управление законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев письмо о включении в технический план сведений о виде (видах) разрешенного использования объекта капитального строительства и о приостановлении государственного кадастрового учета в случае отсутствия в техническом плане таких сведений, сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457 (далее – Положение), Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 1 статьи 55.24 Градостроительного кодекса Российской Федерации (ГрК РФ) эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

В соответствии с требованиями статьи 36 ГрК РФ и статьи 85 Земельного кодекса Российской Федерации правовой режим земельных участков, равно как и всего, что находится над и под поверхностью земельных участков и используется в процессе их застройки и последующей эксплуатации объектов капитального строительства, определяется градостроительным регламентом, являющимся частью правил землепользования и застройки.

Применительно к каждой территориальной зоне градостроительными регламентами, принимаемыми органами местного самоуправления, устанавливаются виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства – зданий, строений, сооружений, объектов, строительство которых не завершено (пункт 10 статьи 1, статьи 30, 31, 36, части 2, 2.1 статьи 37 ГрК РФ).

При наличии утвержденных правил землепользования и застройки вид разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства выбирается правообладателем самостоятельно без дополнительных решений органов местного самоуправления из предусмотренных градостроительным регламентом основных и вспомогательных видов разрешенного использования для соответствующей территориальной зоны (часть 4 статьи 37 ГрК РФ).

В ряде случаев виды разрешенного использования объектов капитального строительства определяются федеральным законом, например, пункт 2 статьи 4 Федерального закона от 7 июля 2003 г. № 112-ФЗ «О личном подсобном хозяйстве», пункты 1, 3 статьи 3 Федерального закона от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

При этом вид разрешенного использования объекта капитального строительства зависит от вида разрешенного использования земельного участка. В связи с чем в проектной документации предусмотрено указание сведений о виде использования земельного участка (например, подпункты «б», «т» пункта 10, подпункт «в» пункта 12 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87).

Формой разрешения на строительство, утвержденной приказом Министра России от 19 февраля 2015 г. № 117/пр, в строке «Иные показатели» реквизитов 4 и 6 предусмотрено указание дополнительных характеристик объекта капитального строительства, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объекта капитального строительства. Полагаем, что при указании соответствующей

информации в заявлении о выдаче такого разрешения в указанных строках и реквизитах может быть указан вид разрешенного использования будущего или реконструируемого объекта капитального строительства.

Также обращаем внимание, что формой уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и формой уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утвержденными приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 г. № 591/пр (далее – формы уведомления), предусмотрено указание в реквизите 3.1 вида разрешенного использования объекта строительства – «объект индивидуального жилищного строительства» или «садовый дом».

Кроме этого, в графе 2 «Описание вида разрешенного использования земельного участка» Классификатора видов разрешенного использования земельных участков, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2014 г. № 540 (далее – Классификатор), применительно к видам разрешенного использования земельных участков, допускающих их застройку, содержится указание на объекты капитального строительства и характер их использования (например, коды 1.0, 1.7 – 1.15, 1.17, 1.18, 2.0 – 2.7, 3.0, 3.2.1, 3.2.3, 3.2.4 и другие).

Содержание перечисленных в Классификаторе видов разрешенного использования допускает без отдельного указания в классификаторе размещение и эксплуатацию линейного объекта (кроме железных дорог общего пользования и автомобильных дорог общего пользования федерального и регионального значения), размещение защитных сооружений (насаждений), объектов мелиорации, антенно-мачтовых сооружений, информационных и геодезических знаков, объектов благоустройства, если федеральным законом не установлено иное.

В этой связи отмечаем, что приведенные в обращении формулировки, в частности, «под строительство ВЛ», «под строительство и эксплуатацию объектов энергетики» не отражают вид разрешенного использования непосредственно объекта капитального строительства, поскольку относятся к характеристикам предоставленного земельного участка и выражают, скорее всего, цель предоставления такого земельного участка.

Согласно положениям частей 1, 7, 8 статьи 35 ГрК РФ в результате градостроительного зонирования могут определяться в том числе производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур. В состав производственных зон, зон инженерной и транспортной инфраструктур могут включаться коммунальные

зоны - зоны размещения объектов транспорта и иных видов производственной, инженерной и транспортной инфраструктур. Производственные зоны, зоны инженерной и транспортной инфраструктур предназначены для размещения промышленных, коммунальных и складских объектов, объектов инженерной и транспортной инфраструктур, в том числе сооружений и коммуникаций железнодорожного, автомобильного, речного, морского, воздушного и трубопроводного транспорта, связи, а также для установления санитарно-защитных зон таких объектов в соответствии с требованиями технических регламентов.

Таким образом, объекты транспортировки электрической энергии могут размещаться как в специально выделенных территориальных зонах, так и в любой другой зоне. Кроме того, границы земельных участков, на которых расположены такие линейные объекты, в силу пункта 7 статьи 11.9 Земельного кодекса Российской Федерации могут пересекать границы территориальных зон.

Учитывая изложенное, виды разрешенного использования объектов капитального строительства могут определяться как правилами землепользования и застройки в зависимости от вида разрешенного использования земельного участка, так и указанием федерального закона или иного нормативно-правового акта. При отсутствии перечисленных выше нормативных актов или сведений в них, вид разрешенного использования объекта капитального строительства определяется исходя из характера использования объекта капитального строительства или вида хозяйственной деятельности, осуществляемой в таком объекте капитального строительства или с его помощью.

В силу части 7 статьи 1 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) подтверждение существования объекта недвижимости, в том числе здания, с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, осуществляется в результате внесения в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) сведений о таком объекте вследствие проведения в отношении него государственного кадастрового учета.

Состав сведений об объектах недвижимости, подлежащих внесению в ЕГРН, установлен статьей 8 Закона № 218-ФЗ и предусматривает внесение в качестве дополнительных сведений о виде или видах разрешенного использования здания, сооружения, помещения (пункт 4 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Согласно статье 13 Закона № 218-ФЗ внесение в ЕГРН дополнительных сведений об объекте недвижимости осуществляется органом регистрации прав:

в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

в уведомительном порядке – при внесении дополнительных сведений в случаях, установленных Законом № 218-ФЗ.

В настоящее время внесение в ЕГРН сведений обо всех видах разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства, предусмотренных градостроительным регламентом, осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия между уполномоченными органами в составе сведений о территориальных зонах.

Согласно пункту 41 Требований к подготовке технического плана и составу содержащихся в нем сведений, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования), разделы «Характеристики объекта недвижимости», «Характеристики помещений, машино-мест в здании, сооружении», за исключением сведений о площади здания, помещения, машино-места и площади застройки сооружения, заполняются в соответствии с документами, указанными в пункте 20 Требований (в том числе, в части включения в состав технического плана сведений о виде или видах разрешенного использования объекта капитального строительства).

В части включения в технический план сведений о виде (видах) разрешенного использования объекта капитального строительства считаем возможным отметить что, включение в технический план таких сведений зависит от наличия/отсутствия в представленных заказчиком кадастровых работ документах сведений о виде(ах) разрешенного использования объекта капитального строительства. При этом отсутствие в техническом плане каких либо дополнительных сведений об объекте недвижимости не должно являться причиной приостановления осуществления государственного кадастрового учета соответствующего объекта недвижимости, в том числе по основанию, предусмотренному пунктом 7 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, поскольку дополнительные сведения об объекте недвижимости не относятся к характеристикам такого объекта, позволяющим определить этот объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи.

Дополнительно отмечаем, что пунктом 44 Требований установлены правила указания в техническом плане сведений о назначении сооружения с учетом групп (подгрупп) видов назначений сооружений, которые применяются исключительно в целях оформления технического плана в случае, если в указанных в пункте 20

Требований документах отсутствуют сведения о назначении сооружения. Указание именно приведенных в пункте 44 Требований групп, подгрупп видов назначений сооружений не является обязательным, поскольку при отсутствии в указанном пункте Требований вида назначения сооружения, соответствующего фактическому назначению сооружения, в техническом плане указываются слова «иное сооружение» и в скобках – фактическое назначение сооружения.

В отдельных случаях назначение объекта капитального строительства и вид его разрешенного использования могут совпадать (например, в случае возведения садового дома, для которого предусмотрено указание назначения «садовый дом» в соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ и вида разрешенного использования также «садовый дом» – в соответствии с формами уведомления). В иных случаях формулировка назначения и вида разрешенного использования объекта капитального строительства не совпадают (например, здание с назначением «нежилое» может иметь вид использования «гараж», или «оказание услуг по содержанию и лечению бездомных животных» или «проведение научных изысканий, исследований и разработок (научно-исследовательские и проектные институты, научные центры, инновационные центры, государственные академии наук, опытно-конструкторские центры, в том числе отраслевые)»).

Полагаем возможным также обратить внимание на приказ Минстроя России от 10 июля 2020 г. № 374/пр «Об утверждении классификатора объектов капитального строительства по их назначению и функционально-технологическим особенностям (для целей архитектурно-строительного проектирования и ведения единого государственного реестра заключений экспертизы проектной документации объектов капитального строительства)» (далее – классификатор ОКС, вступает в силу с 25 августа 2020 г.), исходя из содержания графы «Вид объекта строительства», по мнению Управления, в ряде случаев возможно определение вида объекта недвижимости (здание или сооружение), а также вида разрешенного использования такого объекта недвижимости. Например, если в данной графе указано «здание приюта для животных», то при подготовке технического плана указывается вид объекта недвижимости «здание» и может быть указан вид разрешенного использования этого здания: «приют для животных» или «приют для бездомных животных» или тому подобное. В случае указания в данной графе классификатора ОКС «Прочие объекты»

определить на его основании вид объекта недвижимости и (или) вид разрешенного использования такого объекта уже не представляется возможным.

Начальник Управления
законодательства в сфере регистрации
недвижимости и кадастровой деятельности



Э.У Галишин