

21.08.2024

**Вопрос-ответ**

**Возможно ли внесение изменений в ЕГРН в отношении наименования объекта недвижимости в уведомительном порядке в случаях, не предусмотренных ч.18 ст.70 Закона № 218-ФЗ?**

Нет. Наименование – это уникальное, индивидуальное наименование объекта, например, храм Христа Спасителя, автодорога М-14. Исчерпывающий перечень оснований для включения в ЕГРН сведений о наименовании объекта недвижимости определен в части статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

«Летняя кухня», «баня», «магазин», «скважина № 5» не являются индивидуальными, уникальными наименованиями объекта недвижимости, характеризующими объект недвижимости, а указывают на вид разрешенного использования соответствующего объекта.

 Порядок изменения наименования объекта недвижимости в заявительном порядке в случае изменения фактического использования объекта недвижимости при отсутствии его реконструкции, перепланировки или переустройства, изменением его назначения, Законом № 218-ФЗ не урегулирован.

Поскольку Закон № 218-ФЗ не содержит нормы, которая регламентировала бы порядок внесения в ЕГРН дополнительных сведений о наименовании объекта недвижимости в уведомительном порядке, не содержит нормы, обязывающей органы местного самоуправления направлять соответствующие сведения для внесения в названный информационный ресурс в порядке межведомственного взаимодействия, а также не содержит нормы об изменении наименования в заявительном порядке (за исключением случаев, установленных ч.18 ст.70 Закона № 218-ФЗ)

Как следует из положений, предусмотренных частью 19 статьи 70 Закона
№ 218-ФЗ, сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника такого объекта недвижимости при наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта недвижимости.

В соответствии с частью 4 статьи 37 ГрК основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

При этом, согласно части 3 статьи 37 ГрК, изменение одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом при условии соблюдения требований технических регламентов.

При исключении по заявлению правообладателя объекта капитального строительства наименования (при отсутствии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования объекта капитального строительства) возникает необходимость выбора правообладателем вида разрешенного использования такого объекта.

Перечни видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства устанавливаются градостроительным регламентом применительно к каждой территориальной зоне (статья 30 ГрК). В связи с чем, при выборе вида разрешенного использования объекта капитального строительства, а также при определении возможности установления иных видов разрешенного использования в отношении объекта капитального строительства необходимо руководствоваться градостроительным регламентом.

Таким образом, органом регистрации прав проводится проверка соответствия назначения и вида разрешенного использования объекта капитального строительства содержащимся в ЕГРН сведениям о виде разрешенного использования земельного участка, а также наличия выбранного правообладателем вида разрешенного использования в перечне видов разрешенного использования, установленном градостроительным регламентом для соответствующих объектов капитального строительства, расположенных в определенной территориальной зоне.

Главный специалист-эксперт

Межмуниципального Новоалтайского отдела А.В. Котова