



## АССОЦИАЦИЯ

### САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ «БАЛТИЙСКОЕ ОБЪЕДИНЕНИЕ КАДАСТРОВЫХ ИНЖЕНЕРОВ»

190103, Россия, Санкт-Петербург,  
Рижский пр., д.3 лит. Б  
Тел.: (812) 251-79-65, 251-31-01  
Факс: (812) 251-31-01, 251-79-65  
<http://sroboki.ru>  
e-mail: [info@sroboki.ru](mailto:info@sroboki.ru)

Исх. № 3975 / *БКМ*

«01» 10 2016 г.

Директору Департамента недвижимости  
Министерства экономического развития  
Российской Федерации  
А.И. Бутовецкому  
по электронной почте  
([mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru))

*О позиции по разъяснению пп.14 п. 43 Требований*

**Уважаемый Алексей Игоревич!**

В настоящее время требования к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений установлены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее по тексту – Требования).

Согласно пп. 14 п. 43 Требований в разделе «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о виде (видах) разрешенного использования здания, сооружения, помещения.

Согласно статье 30 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - Градостроительный кодекс) виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства указываются в градостроительном регламенте. Карта градостроительного зонирования и градостроительные регламенты входят в состав правил землепользования и застройки. Правила землепользования и застройки наряду с прочим включают в себя положения об изменении видов разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства физическими и юридическими лицами (пункт 2 части 3 статьи 30 Градостроительного кодекса).

На практике складываются следующие ситуации.

Кадастровому инженеру по договору подряда необходимо подготовить технический план здания (многоквартирный дом). Согласно Требованиям вид разрешенного использования необходимо указывать в отношении каждого помещения.

В свою очередь, объектом капитального строительства является здание, строение, сооружение, объекты, строительство которых не завершено, за исключением некапитальных строений, сооружений и неотделимых улучшений земельного участка (замощение, покрытие и другие).

Таким образом, вид разрешенного использования помещения в градостроительных регламентах не предусмотрен.

Однако, при не заполнении кадастровым инженером сведений о виде (видах) разрешенного использования здания, сооружения, помещения, подготовленный технический план будет не соответствовать Требованиям, что является основанием для принятия органом регистрации прав решения о приостановлении в осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости (п. 7 ч. 1 ст. 26 ФЗ от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»).

В сложившейся ситуации, отсутствие в разделе технического плана «Характеристики объекта недвижимости» сведений о виде разрешенного использования здания, сооружения, помещения напрямую не зависит от компетенции кадастрового инженера, подготовившего технический план.

В целях единообразия правоприменительной практики на территории РФ, просим высказать позицию Министерства экономического развития Российской Федерации по вопросу включения необходимых сведений в пп. 14 п. 43 Требований, а также о возможности указания в данном пункте функционального назначения объектов капитального строительства.

С уважением,  
Президент Ассоциации



А.Л. Желнин