

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

По списку рассылки

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Санкт-Петербургу
(Управление Росреестра по Санкт-Петербургу)**

ул. Красного Текстильщика, 10-12, Санкт-Петербург
тел. (812) 654-64-64, факс (812) 654-64-42
Почтовый адрес: BOX 1170, Санкт-Петербург, 190900
e-mail: 78_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

№ _____
На № **13.10.2025** от **Исх/03-0725/25@**

Уважаемые коллеги!

Во исполнение поручения Росреестра, содержащегося в пункте 2.1 Протокола от 03.10.2025 № ЛЛ/0003-ПР/25 совещания по методическим вопросам при осуществлении учетно-регистрационных действий, состоявшегося 22.09.2025 (вх/1-01466/25 от 06.10.2025) Управление Росреестра по Санкт-Петербургу (далее – Управление) сообщает следующее.

В одном из регионов Росреестром было выявлено, что на основании представленных в орган регистрации прав технических планов, подготовленных как на основании разрешительных документов и проектных документаций, выданных/подготовленных при создании объектов, так и новых проектных документаций, подготовленных в связи с реконструкцией/капитальным ремонтом, а также технических заключений проектных организаций изменяется материал стен зданий.

При этом Росреестр обращает внимание на то, что материал стен может быть изменен только в случаях если:

в ранее выданных разрешительных документах содержится ошибка и такая ошибка подтверждена уполномоченным органом, выдавшим такие документы;

в ранее представленном на ГКУ техническом плане материал стен указан не в соответствии с разрешительными документами, при этом необходимо учитывать, что в справочнике кодов материала стен указаны не все материалы, поэтому, если не установлен код для конкретного материала стен (например, сэндвич-панели и т.п), то, полагаем, что должен быть выбран код – «из прочих материалов», «иное»;

осуществлена такая реконструкция здания, в результате которой действительно был изменен материал стен, что должно подтверждаться проектной документацией (т.е. в такой документации не просто должен быть указан материал стен, а должны быть описаны работы в результате которых изменился материал стен), и, соответственно, в установленных законодательством случаях разрешительной документацией.

Росреестр напоминает, что исключение сведений о наименовании объекта и внесение сведений о ВРИ объекта должно осуществляться строго в рамках, установленных частью 19 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Выбираемый заявителем вид разрешенного использования объекта капитального строительства должен соответствовать виду разрешенного использования земельного участка, объекта недвижимости. Кроме того, при внесении ВРИ государственному регистратору прав необходимо проверить описание такого ВРИ, данное в Классификаторе видов разрешенного использования земельных участков, утвержденном приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412, то есть соответствует ли объект, в отношении которого вносится данный ВРИ, установленным параметрам (например, площади, функциональному использованию и т.п.)

Так, например, если ранее было внесено наименование – «магазин», то не может быть внесено ВРИ – «гостиничные услуги» без наличия подтверждающих документов.

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 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, созданного в результате реконструкции, а при необходимости, и об изменении вида разрешенного использования земельного участка).

Учитывая изложенное, просим довести до кадастровых инженеров информацию о недопущении изменения материала стен в отсутствие соответствующих оснований для таких изменений.

Заместитель руководителя



Е.И. Кондрашева