

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)
**УПРАВЛЕНИЕ ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
ПО АМУРСКОЙ ОБЛАСТИ**
(Управление Росреестра по Амурской области)
Пограничный пер., д.10, г. Благовещенск, 675000
Тел. (4162) 44-12-12, факс 44-12-13
E-mail: 28_upr@rosreestr.ru
ОГРН 1042800036730, ИНН 2801100402
10.12.2025 № 28-02/25/12508@

Руководителям
саморегулируемых организаций
кадастровых инженеров

(по списку)

Кадастровым инженерам

(по списку)

На № _____ от _____

О наполнении ЕГРН
необходимыми сведениями

Уважаемые кадастровые инженеры!

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Амурской области для учета и возможного применения в работе сообщает следующее.

1. О годе ввода объекта в эксплуатацию/годе завершения строительства.

В соответствии с частью 4 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» в кадастр недвижимости ЕГРН вносятся в том числе такие основные сведения об объекте недвижимости, как год ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства, если объектом недвижимости является здание или сооружение, либо год завершения строительства таких объектов недвижимости, если в соответствии с федеральным законом выдача разрешения на ввод объекта в эксплуатацию не предусматривается.

По состоянию на 11.11.2025 в ЕГРН содержалось более 6,3 млн ранее учтенных объектов капитального строительства (зданий и сооружений), в сведениях о которых отсутствуют записи о годе завершения строительства или годе ввода объекта в эксплуатацию.

В соответствии с частями 12-14 статьи 52 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ), введенными Федеральным законом от 26.12.2024 № 487-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 487-ФЗ), вступившим в силу 01.03.2025:

строительство или реконструкция здания или сооружения считаются завершенными со дня:

– получения разрешения на ввод в эксплуатацию здания или сооружения в случае, если для строительства или реконструкции таких здания или сооружения требуется получение разрешения на строительство (часть 12);

– получения уведомления о соответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или

садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности, за исключением случаев, если строительство таких объектов капитального строительства осуществлялось без получения уведомлений, предусмотренных статьей 51.1 и частью 16 статьи 55 ГрК РФ (часть 12);

со дня осуществления их государственного кадастрового учета, в случае если в соответствии с частью 17 статьи 51 ГрК РФ для строительства или реконструкции здания или сооружения (помещений или машино-мест в таких здании или сооружении) не требуются получение разрешения на строительство и (или) подготовка проектной; положения части 13 статьи 52 ГрК РФ применяются также в отношении жилого дома или садового дома, строительство или реконструкция которых осуществлялись без получения уведомления, предусмотренного пунктом 2 части 12 статьи 52 ГрК РФ, при условии, что строительство или реконструкция указанных объектов без получения такого уведомления допускаются федеральным законом (часть 13);

строительство, реконструкция объектов капитального строительства не могут считаться завершенными при несоблюдении условий, предусмотренных частями 12 и 13 статьи 52 ГрК РФ (часть 14).

Таким образом, датой завершения строительства объектов недвижимости, указанных в части 13 статьи 52 ГрК РФ, считается дата осуществления их государственного кадастрового учета.

В соответствии с частью 4 статьи 69 Закона № 218-ФЗ технический учет или государственный учет объектов недвижимости, в том числе осуществленные в установленном законодательством Российской Федерации порядке до дня вступления в силу Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости», признается юридически действительным, и такие объекты считаются ранее учтенными объектами недвижимого имущества.

Таким образом, осуществление государственного технического учета (технической инвентаризации) ранее учтенных объектов недвижимости прямо указывает о завершении их строительства на дату проведения такого учета.

В этой связи полагаем, что в отношении поименованных в части 13 статьи 52 ГрК РФ объектов недвижимости (в случае отсутствия в техническом паспорте сведений о «годе постройки» здания или сооружения), в качестве года завершения строительства могут быть указаны сведения о годе проведения их государственного технического учета (в частности, исходя из даты, указанной в документах, подготовленных в результате проведения технической инвентаризации объекта недвижимости, его государственного технического учета, или даты, по состоянию на которую подготовлен технический паспорт, на основании которого сведения о таком объекте недвижимости были внесены в государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 – ЕГРН).

Кроме того, полагаем возможным применить данный подход в отношении ранее учтенных объектов недвижимости, указанных в части 12 статьи 52 ГрК РФ, в случае отсутствия в ЕГРН, а также документах государственного технического учета сведений о годе ввода объекта в эксплуатацию или годе завершения строительства.

В этой связи с учетом ранее проведенной работы по верификации сведений в целях наполнения ЕГРН сведениями о годе ввода в эксплуатацию или годе завершения строительства объектов недвижимости представляется целесообразным провести мероприятия по внесению в ЕГРН указанных сведений в зависимости от вида объекта недвижимости и допустимости в настоящее время строительства таких объектов без получения разрешений, наличия разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или аналогичного ему документа в реестровом деле (в документах, на основании которых осуществлены государственная регистрация права, внесение сведений о ранее учтенных объектах недвижимости, государственный кадастровый учет) путем указания:

1) года ввода объекта в эксплуатацию – в случае наличия в техническом паспорте здания или помещения сведений о годе «постройки», годе ввода объекта в эксплуатацию либо о приемке государственной комиссией после завершения строительства;

2) года завершения строительства – в случае наличия в техническом паспорте здания или помещения даты его подготовки в результате проведения технической инвентаризации объекта недвижимости и его государственного технического учета, или даты, по состоянию на которую указаны характеристики объекта недвижимости в техническом паспорте, на основании которого сведения о таком объекте недвижимости были внесены в государственный кадастр недвижимости (с 01.01.2017 – ЕГРН) при отсутствии в технической документации даты, указанной в подпункте 1 настоящего пункта.

2. О материале наружных стен.

В соответствии с пунктом 17 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости ЕГРН вносятся такие основные сведения об объекте недвижимости, как *материал наружных стен*, если объектом недвижимости является здание (далее – материал наружных стен).

Материал наружных стен с учетом положений действующего законодательства может быть изменен только в случаях, если:

допущена ошибка при внесении сведений об объекте недвижимости при передаче сведений из организации технической инвентаризации, – на основании технического паспорта объекта недвижимого имущества, изготовленного до 01.01.2013;

указанный в ранее представленном на государственный кадастровый учет техническом плане материал наружных стен не соответствует указанному в проектной документации, в разрешительной документации¹ материалу наружных стен (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 кадастровым инженером при подготовке технического плана должен был быть выбран код – «из прочих

¹ Постановление Правительства Российской Федерации от 24.11.2005 № 698 «О форме разрешения на строительство и форме разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», приказ Минстроя России от 19.10.2006 № 121 «Об утверждении Инструкции о порядке заполнения формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию», приказ Минстроя России от 19.02.2015 № 117/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию» (утратил силу с 01.09.2022 в связи с изданием приказа Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр).

материалов», «иное»²) – на основании проектной документации, копия которой включена в приложение к техническому плану, на основании которого осуществлен государственный кадастровый учет здания, или на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, выданного до вступления в силу с 01.09.2022 приказа Минстроя России от 03.06.2022 № 446/пр «Об утверждении формы разрешения на строительство и формы разрешения на ввод объекта в эксплуатацию»;

осуществлена реконструкция здания, в результате которой был изменен материал стен, – на основании заявления о государственном кадастровом учете и технического плана, являющегося приложением к разрешению на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию или к уведомлению об окончании строительства, реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства, садового дома, поступивших в порядке, установленном Законом № 218-ФЗ;

осуществлена реконструкция здания, в отношении которого государственный кадастровый учет осуществляется без получения разрешения на такую реконструкцию, с изменением материала стен, – на основании заявления о государственном кадастровом учете и технического плана, подготовленного на основании проектной документации.

3. О наименовании объекта.

В силу пункта 11 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в кадастр недвижимости ЕГРН вносятся такие дополнительные сведения об объекте недвижимости, как наименование здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса *при наличии такого наименования.*

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 или 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;

сооружений «автомобильная дорога» – в соответствии со сведениями о наименовании, содержащимися в едином государственном реестре автомобильных дорог.

² Раздел 5.6.1. XML-схемы, используемой для формирования технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа, утвержденной приказом Росреестра от 06.09.2023 № П/0347 «О размещении на официальном сайте Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет» XML-схемы, используемой для формирования технического плана здания, сооружения, объекта незавершенного строительства, помещения, машино-места, единого недвижимого комплекса в форме электронного документа», письмо Росреестра от 23.01.2025 № 13-00060/25.

Исключение сведений о наименовании объекта и внесение сведений о виде разрешенного использования объекта недвижимости должно осуществляться строго в соответствии с частью 19 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

Согласно частям 3 и 4 статьи 37 ГрК РФ изменение одного вида разрешенного использования объектов капитального строительства на другой вид такого использования осуществляется в соответствии с градостроительным регламентом *при условии соблюдения требований технических регламентов*; основные и вспомогательные виды разрешенного использования объектов капитального строительства правообладателями 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.

Вид разрешенного использования объекта капитального строительства, выбираемый заявителем из видов разрешенного использования, установленных для территориальной зоны правилами землепользования и застройки, должен соответствовать ранее внесенному в ЕГРН наименованию такого объекта недвижимости, если такое наименование содержит указание на вид деятельности, осуществляемый в здании или сооружении (с использованием таких объектов недвижимости).

В силу части 1 статьи 55.24 ГрК РФ (в редакции Федерального закона от 26.12.2024 № 487-ФЗ, вступившего в силу с 01.03.2025) эксплуатация зданий, сооружений должна осуществляться:

в соответствии с их разрешенным использованием (назначением);

с соблюдением целевого назначения и разрешенного использования земельных участков, на которых расположены такие здания, сооружения.

Также обращаем внимание, что в связи с вступлением в силу с 01.03.2026 Федерального закона от 31.07.2025 № 295-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации, отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных положений законодательных актов Российской Федерации» часть 4 статьи 37 ГрК РФ будет признана утратившей силу (в связи с чем правообладатели объектов капитального строительства с 01.03.2026 не будут иметь права самостоятельно изменять (выбирать) вид разрешенного использования такого объекта недвижимости).

Кроме этого, часть 4 статьи 36 ГрК РФ будет изложена в новой редакции, согласно которой действие градостроительного регламента не будет распространяться на земельные участки:

- 1) в границах территорий общего пользования;
- 2) вид разрешенного использования которых устанавливается в соответствии с федеральным законом документацией по планировке территории;
- 3) используемые для осуществления пользования недрами;
- 4) предназначенные для размещения линейных объектов и (или) занятые линейными объектами.

С учетом изложенного, до 01.03.2026 при исключении сведений о наименовании объекта и внесении сведений о виде разрешенного использования

объекта недвижимости в соответствии с частью 19 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственному регистратору прав необходимо также проверить описание вида разрешенного использования земельного участка, установленное Классификатором видов разрешенного использования земельных участков, утвержденным приказом Росреестра от 10.11.2020 № П/0412.

После 01.03.2026 изменение наименования здания, сооружения, изменение или внесение сведений о виде разрешенного использования таких объектов будет возможно исключительно на основании документов о реконструкции этих объектов недвижимости (проектная документация, разрешение на строительство, разрешение на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, технический план), причем в отношении объектов капитального строительства, для строительства которых не требуется получение разрешений на строительство и на ввод объекта капитального строительства³, указание в техническом плане таких характеристик возможно исключительно на основании проектной документации⁴.

Обращаем внимание на то, что отсутствие в ЕГРН сведений о годе ввода в эксплуатацию здания или сооружения по завершении его строительства либо годе завершения строительства, материале наружных стен, а также некорректное наименование объектов недвижимости отрицательно влияют на полноту и качество данных ЕГРН, а также на проведение государственной кадастровой оценки в отношении таких объектов недвижимости.

Заместитель руководителя
Управления



О.В. Чеботова

³ Постановление Правительства Российской Федерации от 12.11.2020 № 1816 «Об утверждении перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории, перечня случаев, при которых для строительства, реконструкции объекта капитального строительства не требуется получение разрешения на строительство, перечня случаев, при которых для создания горных выработок в ходе ведения горных работ не требуется получение разрешения на строительство, внесении изменений в перечень видов объектов, размещение которых может осуществляться на землях или земельных участках, находящихся в государственной или муниципальной собственности, без предоставления земельных участков и установления сервитутов, и о признании утратившими силу некоторых актов Правительства Российской Федерации».

⁴ Подпункт 10 пункта 51 Требований к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденным приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082.

