

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

**СТАТС-СЕКРЕТАРЬ –
ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ**

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

06.11.2025 № 11-11515-АБ/25

на № _____ от _____

Территориальные органы Росреестра

(по списку)

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Государственный комитет по
государственной регистрации и
кадастру Республики Крым

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с обращением Депутата Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации Н.В. Костенко по проблемным вопросам, возникающим в процессе реализации эксперимента по легализации «гостевых домов», в порядке информации и для учета в работе сообщает.

Из обращения следует, что граждане обращаются в Росреестр в целях приведения в соответствие видов разрешенного использования земельных участков, на которых расположены жилые дома, Классификатору видов разрешенного использования земельных участков, утвержденному приказом Росреестра от 10 ноября 2020 г. № П/0412 (далее – Классификатор), в том числе в рамках изменения видов разрешенного использования земельных участков, а также исправления технических ошибок.

Согласно пункту 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации (далее – ЗК РФ) в отношении земельного участка в соответствии с федеральным законом могут быть установлены один или несколько основных, условно разрешенных или вспомогательных видов разрешенного использования.

Любой основной или вспомогательный вид разрешенного использования из предусмотренных градостроительным зонированием территорий выбирается правообладателем земельного участка в соответствии с ЗК РФ и законодательством о градостроительной деятельности. Правообладателем земельного участка по правилам, предусмотренным федеральным законом, может быть получено разрешение на условно разрешенный вид разрешенного использования.

В соответствии с частью 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) 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.

Согласно части 3 статьи 37 ГрК РФ 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.

Таким образом, при наличии в градостроительном регламенте необходимого вида разрешенного использования правообладатель участка в целях изменения вида его разрешенного использования обращается в Росреестр с заявлением о государственном кадастровом учете, в котором указывается выбранный вид разрешенного использования.

При этом согласно части 13 статьи 34 Федерального закона от 23 июня 2014 г. № 171-ФЗ «О внесении изменений в Земельный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 171-ФЗ) решение об установлении соответствия между разрешенным использованием земельного участка, указанным в заявлении, и видом разрешенного использования земельных участков, установленным Классификатором, принимается на основании заявления правообладателя земельного участка об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору уполномоченным на установление или изменение видов разрешенного использования земельного участка органом государственной власти или органом местного самоуправления в течение одного месяца со дня поступления такого заявления.

На основании данного решения, представленного уполномоченным органом в рамках информационного взаимодействия, Росреестр вносит изменения в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о разрешенном использовании земельного участка.

Росреестр обращает внимание, что часть 13 статьи 34 Закона 171-ФЗ предусматривает установление соответствия вида разрешенного использования Классификатору. При принятии решения об установлении соответствия разрешенного использования земельного участка Классификатору не изменяется вид разрешенного использования земельного участка, из Классификатора уполномоченным органом выбирается вид разрешенного использования земельного участка, описание которого максимально соответствует «исходному» виду разрешенного использования земельного участка, исходя из правоустанавливающих документов и целей предоставления земельного участка.

Следует отметить, что в определении Верховного Суда Российской Федерации от 14 января 2019 г. № 310-КГ18-22632 по делу № А54-2845/2017 также указано, что установление соответствия между видами разрешенного использования земельного участка в соответствии с частью 13 статьи 34 Закона № 171-ФЗ не должно приводить к фактическому изменению вида разрешенного использования земельного участка в обход установленных процедур.

При этом согласно статье 61 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) техническая ошибка (описка, опечатка, грамматическая или арифметическая ошибка либо подобная ошибка), допущенная органом регистрации прав при внесении сведений в ЕГРН и приведшая к несоответствию

сведений, содержащихся в ЕГРН, сведениям, содержащимся в документах, на основании которых вносились сведения в ЕГРН (далее – техническая ошибка в записях), исправляется по решению государственного регистратора прав в течение трех рабочих дней со дня обнаружения технической ошибки в записях или получения от любого заинтересованного лица заявления об исправлении технической ошибки в записях либо на основании вступившего в законную силу решения суда об исправлении технической ошибки в записях.

Таким образом, обращаем внимание на то, что:

действующее законодательство разграничивает процедуры изменения вида разрешенного использования земельного участка (в том числе при выборе правообладателем соответствующего вида из предусмотренных градостроительным регламентом) и приведения в соответствие видов разрешенного использования земельных участков Классификатору;

приведение в соответствие видов разрешенного использования земельных участков Классификатору в рамках исправления технической ошибки не может осуществляться.

Дополнительно, в том числе в целях надлежащего консультирования уполномоченных органов при их обращении в органы регистрации прав с соответствующими вопросами в рамках Федерального закона от 7 июня 2025 г. № 127-ФЗ «О проведении эксперимента по предоставлению услуг гостевых домов» (далее – Закон № 127-ФЗ), полагаем необходимым отметить следующее.

В соответствии со статьей 4 Закона № 127-ФЗ для присвоения индивидуальному жилому дому типа средства размещения «гостевой дом» такой дом должен соответствовать требованиям, установленным частью 1 названной статьи, в том числе требованию о том, что индивидуальный жилой дом размещается на земельном участке, который отнесен к категории земель населенных пунктов и вид разрешенного использования которого предусматривает индивидуальное жилищное строительство, ведение личного подсобного хозяйства (приусадебный земельный участок), ведение гражданами садоводства для собственных нужд.

Таким образом, исходя из указанных положений, для целей присвоения жилому дому типа средства размещения «гостевой дом» не требуется полное словесное соответствие вида разрешенного использования земельного участка, на котором такой дом расположен, Классификатору.

Одновременно с этим обращаем внимание, что согласно пункту 39 статьи 1 ГрК РФ объектом индивидуального жилищного строительства является отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в ГрК РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не

предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Согласно части 11 статьи 34 Закона № 171-ФЗ разрешенное использование земельных участков, установленное до дня утверждения в соответствии с ЗК РФ Классификатора, признается действительным вне зависимости от его соответствия Классификатору.

Кроме того, согласно статье 54 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» (далее – Закон № 217-ФЗ) для целей применения в настоящем Федеральном законе, других федеральных законах и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актов такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства», «для дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками.

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра, для целей присвоения жилому дому типа средства размещения «гостевой дом» достаточно, чтобы вид разрешенного использования земельного участка, на котором расположен жилой дом, соотносился с видом разрешенного использования земельного участка, предусмотренным Классификатором.



А.И. Бутовецкий