

УДК 332.81

**НЕЗАКОННЫЕ ДЕЙСТВИЯ К ИЗМЕНЕНИЮ НАИМЕНОВАНИЯ
ОБЪЕКТА НЕДВИЖИМОСТИ С «ЗДАНИЕ СКЛАДА»
НА «ОБЪЕКТ ТОРГОВЛИ, ДОСУГА И РАЗВЛЕЧЕНИЯ»
ПО АДРЕСУ РФ, УЛЬЯНОВСКАЯ ОБЛАСТЬ, Г.УЛЬЯНОВСК,
ПЕР.МОЛОЧНЫЙ,Д.5А**

*Наумова О.В., магистрант, тел. 89022153081, girl_ellis@mail.ru,
Хамзина О.И., кандидат экономических наук, доцент,
8(8422) 55-95-52, okh2007@mail.ru
ФГБОУ ВО Ульяновский ГАУ, Ульяновск, Россия*

Ключевые слова: *государственный кадастровый учёт, технический план, здание, недвижимость, государственная регистрация.*

Признание действий Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области незаконными и возложении обязанности исключить сведения из Единого государственного реестра недвижимости.

Прокурор Ленинского района г. Ульяновска, действующий в интересах неопределенного круга лиц обратился в суд с административным иском заявлением к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области о признании действий незаконными и возложении обязанности исключить сведения из ЕГРН. В обосновании административного иска указал, что проведенной прокуратурой Ленинского района г. Ульяновска проверкой в деятельности Управления Росреестра по Ульяновской области выявлены грубые нарушения требований законодательства о государственной регистрации объектов недвижимости. ООО «Коммерческое Агентство АТМ» является собственником здания склада, назначение: нежилое, площадь: общая 640,7 кв. м, на земельном участке с кадастровым номером: 73:24:041612:133, категория земель: земли населенных пунктов, разрешенное использование: земли запаса; целевое назначение: под складским строением. ООО «Коммерческое Агентство АТМ» предоставило технический план в ФГБУ «ФКП Росреестра» по Ульяновской области об осуществлении государственного кадастрового учета изменений наименования объекта недвижимости с «Здание склада» на «Объект торговли досуга и развлечения». Произведена загрузка представленного технического плана для внесения в ЕГРН сведений, которые затем были направлены в Управление Росреестра по Ульяновской области для принятия решения о совершении регистрационных действий. Вышеуказанные сведения поступили в Управление Росреестра по Ульяновской области, по результатам рассмотрения которых административным ответчиком осуществле-

ны учетные действия по изменению наименования вышеуказанного объекта недвижимости с «здание склада» на «объект торговли досуга и развлечения».

Наряду с этим, по вопросу внесения в государственный кадастр недвижимости сведений о наименовании здания, сооружения на основании решения собственника соответствующего объекта недвижимости, даны соответствующие разъяснения Росреестром, изложенные в письме, согласно которым изменение наименования здания или сооружения может быть связано с изменением его функционального использования (без проведения реконструкции такого здания или сооружения), а также в связи с изменением назначения такого здания или сооружения. В связи с указанным, документами на основании которых возможно изменение наименования здания или сооружения, являются: разрешение на ввод объекта в эксплуатацию; акт уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления; решение собственника. Однако в силу нормативных разъяснений объекты склада и объекты торгово-развлекательные комплексы относятся к разным группам зданий, соответственно к каждой группе зданий применяются разные по объему требования. Таким образом, изменение наименование здания предполагает изменение его функционального использования, а поскольку назначение объектов с наименованиями «здание склада» и «объект торговли досуга и развлечения» является различным, то документом, необходимым для осуществления государственного кадастрового учета таких изменений, в силу вышеизложенных рекомендаций, является акт уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления. При таких обстоятельствах действия Управления Росреестра по Ульяновской области по изменению наименования вышеуказанного объекта недвижимости с «здание склада» на «объект торговли досуга и развлечения», противоречит вышеприведенным требованиям законодательства и является незаконным.

Изменение назначения здания предполагает изменение его функционального использования, а поскольку назначение объектов с наименованиями «Здание склада» и «объект торговли, досуга и развлечения» являются различными, то документом, необходимым для осуществления государственного кадастрового учета таких изменений, в силу вышеизложенных рекомендаций является акт уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления. В этой связи Управлению Росреестра по Ульяновской области необходимо было приостановить осуществление учетных действий, а в случае не устранения причин, повлекших принятие решения о приостановлении необходимо было отказать в осуществлении вышеуказанных учетных действий.

В соответствии с положениями Федерального закона от 13.07.2015 №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» ст.8 (п.п.1-3), в кадастр недвижимости вносятся основные и дополнительные сведения об объ-

екте недвижимости. К основным сведениям об объекте недвижимости относятся характеристики объекта недвижимости, позволяющие определить такой объект недвижимости в качестве индивидуально-определенной вещи. К дополнительным сведениям об объекте недвижимости относятся сведения, которые изменяются на основании решений (актов) органов государственной власти или органов местного самоуправления, сведения, которые содержатся в других государственных и муниципальных информационных ресурсах. [1]

Приходя к выводу о необходимости представления заявителем при обращении с требованиями о совершении заявленных регистрационных действий, акта уполномоченного органа государственной власти или органа местного самоуправления, суд учитывает требования Постановления Госстроя РФ от 19.03.2001 №21 «О принятии в введении в действие строительных норм и правил «Складские здания», Приказа Минрегиона России от 29.12.2011 №635/10 «Об утверждении свода правил «СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения», согласно которым склады и торгово-развлекательные комплексы относятся к разным группам зданий. Соответственно к зданиям складов и зданиям торгово-развлекательных комплексов применяются разные по объему требования. Тем самым, при принятии решения об осуществлении действий по учету заявленных изменений государственный регистратор не мог руководствоваться основанием изменений – решение собственника. [2,3]

Вопреки возражениям заинтересованного лица – ООО «Коммерческое Агентство АТМ», действия регистрирующего органа по изменению наименования спорного объекта при указанных обстоятельствах является незаконным, поскольку не соответствуют вышеуказанным правовым положениям.

Административные искивые требования Прокурора Ленинского района г. Ульяновска, действующего в интересах неопределенного круга лиц к Управлению Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Ульяновской области о признании действий незаконными и возложении обязанности исключить сведения из Единого государственного реестра недвижимости удовлетворить.

Признать незаконными действия Управления Росреестра по Ульяновской области по изменению наименования здания с кадастровым номером 73:24:041612:957 расположенного по адресу: РФ, Ульяновская область, г. Ульяновск, пер. Молочный, д. 5Ас «здание склада» на «объект торговли досуга и развлечения».

Обязать Управление Росреестра по Ульяновской области с момента вступления решения суда в законную силу внести изменения в Единый государственный реестр недвижимости, в части исключения из сведений об объекте недвижимости.

Библиографический список:

1. Федеральный закон от 13.07.2015 г. №218-ФЗ (с изм. и доп., вступ. в силу с 02.01.2017 г.) О государственной регистрации недвижимости [Электронный ресурс]: // Система «Консультант Плюс».
2. Приказ Минрегиона РФ от 29.12.2011 г. №635/10 Об утверждении свода правил «СНиП 31-06-2009 «Общественные здания и сооружения» [Электронный ресурс]: // Система «Консультант Плюс».
3. Постановление Госстроя РФ от 19.03.2001г. №21 «О принятии и введении в действие строительных норм и правил «Складские здания»» [Электронный ресурс] // Система «Консультант Плюс».

**ILLEGAL ACTION TO CHANGE THE NAME OF THE PROPERTY
FROM “WAREHOUSE” TO “OBJECT OF TRADE, LEISURE
AND ENTERTAINMENT” AT RUSSIA, ULYANOVSK REGION,
ULYANOVSK, PER.MILK, 5A**

Naumova O.V., Khamzina O.I.

Key words: *state cadastral registration, technical plan, buildings, real estate, state registration.*

Recognition of actions of Management of Federal service of the state registration, cadastre and cartography across the Ulyanovsk region illegal and imposing obligations to exclude information from the Single state register of real estate.