

Наименование объекта недвижимости в ЕГРН: что важно знать

Тесная взаимосвязь наименования объекта недвижимости с его назначением и функциональным использованием может привести к путанице и подмене понятий. Эксперты филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю разбираются в нюансах.

«Одной из характеристик здания, сооружения или помещения, позволяющей отличить его от других объектов недвижимости, является наименование – уникальное имя собственное. В Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) такая характеристика вносится в качестве дополнительных сведений и, как правило, соответствует функциональному использованию здания или сооружения» – объясняет **начальник отдела обработки документов и обеспечения учетных действий №2 филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю Юлия Третьяк.**

Назначение объекта строго определено законодательством и указывает на цель использования объекта. Так, для зданий назначение может определяться как «нежилое», «многоквартирный дом», «жилой дом», «садовый дом», «гараж», а для помещений назначение может быть «нежилое» или «жилое». Эксплуатация зданий и сооружений должна осуществляться в соответствии с их разрешенным использованием (назначением).

Наименование призвано определить особенности и индивидуальность объекта недвижимости, отличить его от многих других объектов с аналогичным назначением. Например, нежилое по своему назначению здание может иметь разные наименования: Кинотеатр «Аврора», Дом спорта «Динамо», Торговый центр «Галерея» и т.д.

Именно поэтому изменение назначения и функционального использования, например, в результате реконструкции или перепланировки объекта, может привести к изменению его наименования. Для того, чтобы нежилое здание библиотеки превратилось в магазин зачастую недостаточно изменить только его наименование, такие изменения требуют проведения предварительных мероприятий по его переоборудованию и перестройке.

Вместе с тем, изменение наименования не всегда является следствием изменения назначения объекта, а может быть связано с корректировкой такого наименования. Например, при изменении наименования здания ресторана с «Ресторан «Ветерок» на «Ресторан «Нива» функциональное назначение самого здания не изменяется.

Сведения о наименовании здания или сооружения могут быть внесены ЕГРН на основании заявления собственника, однако само наименование вносится в реестр только из следующих документов:

- разрешения на ввод объекта в эксплуатацию;
- выписки из Единого государственного реестра объектов культурного наследия (если объект относится к таковому);
- выписки из Единого государственного реестра автомобильных дорог (если сооружение является составной частью автомобильной дороги).

На практике также встречаются случаи, когда реконструкция в здании, или сооружении не производилось и назначение объекта не изменялось, однако, изменился вид разрешенного использования такого объекта и, как следствие, его функциональное использование, и следовательно, наименование.

Например, нежилое по своему назначению здание склада стало использоваться как гараж (без проведения реконструкции), при этом в ЕГРН содержится наименование «склад». В данном случае, изменить наименование здания не получится, так как выдача разрешение на ввод объекта без реконструкции не предусмотрена. В данном случае сведения о наименовании можно только исключить, представив в орган регистрации прав заявление об исключении из ЕГРН наименования здания, с обязательным одновременным внесением в ЕГРН сведений об измененном виде разрешенного использования такого объекта.

В любом случае, при наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования здания, сооружения или помещения, наименование такого объекта по желанию собственника может быть исключено из ЕГРН.

Пресс-служба филиала ППК «Роскадастр» по Краснодарскому краю



press23@23.kadastr.ru



https://vk.com/kadastr_krd



<https://kadastr.ru>



https://t.me/kadastr_kuban