

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

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>

№ _____

на № _____ от _____

О рассмотрении письма

На письмо от 12.09.2024 № Исх-05661/24

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции письмо Управления Росреестра по Ханты-Мансийскому автономному округу – Югре от 12.09.2024 № Исх-05661/24, сообщает, что позиция, изложенная в письмах Управления от 29.08.2023 № 13-00809/23, от 28.08.2024 № 13-00844/24 (копии прилагаются), актуальна по состоянию на дату подготовки настоящего письма.

В дополнение к вышеизложенному, сообщаем, что проект ответа Управления на письмо СРО «Кадастровые инженеры» от 29.07.2024 № 670 (письмо Управления от 28.08.2024 № 13-00844/24), был согласован с Управлением нормативно-правового регулирования в сфере земельных отношений и гражданского оборота недвижимости, Управлением методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета, статс-секретарем – заместителем руководителя Росреестра Бутовецким А.И.

Приложение: на 7 л.

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирования в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии

Э.У. Галишин

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

А СРО «Кадастровые инженеры»

info@roscadastre.ru

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>

29.08.2023 № 13-00809/23

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На исх. от 09.08.2023 № 652
(вх. от 09.08.2023 № ОГ-17346/23)

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение (далее – Обращение), сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Кроме того, исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 № 1009, постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. № 781-II ГД «Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации», письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

В этой связи письма Росреестра и его структурных подразделений не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм. Кроме того, содержащееся

в данных письмах мнение не является официальным актом толкования правовых норм, соответственно, не может быть рассмотрено в качестве обязательного государственного предписания.

Дополнительно сообщаем, что в обращении отсутствуют сведения об уникальных характеристиках, позволяющих идентифицировать объект недвижимости, в связи с чем представить подробные пояснения по существу изложенных в обращении вопросов не представляется возможным.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Исходя из информации, изложенной в Обращении, уточняется возможность изменения назначения здания с «садовый дом» на «жилой дом», расположенного на земельном участке с видом разрешенного использования «Для ведения садоводства» (расположенного на территории СНТ).

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Федеральному закону № 218-ФЗ, а также ведением ЕГРН и предоставлением предусмотренных Федеральным законом № 218-ФЗ сведений, содержащихся в ЕГРН (часть 1 статьи 1 Федерального закона № 218-ФЗ).

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ определены виды объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет, к которым в том числе относятся здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс.

В соответствии с частью 5 статьи 8 Федерального закона № 218-ФЗ в ЕГРН в том числе вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

- **назначение здания (нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж), если объектом недвижимости является здание;**
- назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;
- назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение.

Следует отметить, что в соответствии с положениями действующего законодательства изменение назначения здания возможно путем:

– проведения реконструкции в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;

– признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийными подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – Постановление № 47).

В случае волеизъявление гражданина, являющегося собственником садового или жилого дома, возможно признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в порядке признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном Постановлением № 47 (далее – Порядок). В соответствии с пунктом 55 Порядка садовый дом признается жилым домом и жилой дом – садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом (далее – уполномоченный орган).

Перечень документов, необходимых для предоставления в уполномоченный орган, установлен пунктом 56 Порядка.

Пунктом 22 части 1 статьи 32 Федерального закона № 218-ФЗ предусмотрена обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом.

В этой связи в случае принятия уполномоченным органом решения о признании жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом сведения о назначении здания будут внесены ЕГРН не позднее пятнадцати рабочих дней с даты поступления такого решения в порядке межведомственного информационного взаимодействия, при условии отсутствия оснований для направления уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН (части 1 и 2 статьи 34 Федерального закона № 218-ФЗ).

Необходимо обратить внимание, что Порядком в целях признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом не предусмотрено проведение работ по реконструкции.

Кроме того, порядок изменения сведений, содержащихся в ЕГРН, о соответствующем объекте недвижимости (в том числе здании) по результатам проведения работ по реконструкции либо в рамках реализации Порядка является различным.

Внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, по результатам реконструкции объекта недвижимости, осуществляется в рамках государственного кадастрового учета на основании технического плана, который будет содержать все необходимые сведения о характеристиках такого объекта, измененных после проведения реконструкции (пункт 7.3 части 2 статьи 14 Федерального закона № 218-ФЗ).

При этом внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, в рамках реализации Порядка, осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия (статья 32 Федерального закона № 218-ФЗ).

Таким образом, изменение назначения здания путем проведения реконструкции и в рамках реализации Порядка являются различными процедурами.

Также не представляется возможным понять причины расхождения сведений, содержащихся в ЕГРН, о соответствующем здании с назначением «садовый дом» с фактическими характеристиками такого здания, учитывая, что работы по реконструкции не проводились.

В случае, если указанные расхождения являются следствием наличия технической/реестровой ошибки, то такие ошибки подлежат исправлению в порядке, предусмотренном статьей 61 Федерального закона № 218-ФЗ. Также потребуется приложение документа, подтверждающего наличие соответствующей ошибки.

Начальник Управления нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии



Э.У. Галишин

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

А СРО «Кадастровые инженеры»

info@roscadastre.ru

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>

28.08.2024 № 13-00844/24

ОГ-14794/24 30.07.2024
на № ОГ-14859/24 от 31.07.2024

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение А СРО «Кадастровые инженеры» от 29.07.2024 № 670 относительно разъяснений по вопросу о необходимости получения решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом, если назначение здания изменилось в результате реконструкции, сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее – Положение), Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) и предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровой деятельности и кадастровых отношений. Согласно Положению Росреестр также не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2005 № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В этой связи письма Росреестра не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм. Кроме того, содержащееся мнение в данных письмах не является официальным актом толкования правовых норм, соответственно, не может быть рассмотрено в качестве обязательного государственного предписания.

Также необходимо учитывать, что в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) решение о проведении, приостановлении либо отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной

регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам проведенной им правовой экспертизы представленных документов. Государственный регистратор прав при проведении им государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них не осуществляет (и не осуществлял) выход (выезд) на местность в целях проведения проверки достоверности сведений, содержащихся в документах, представленных в орган регистрации прав.

Росреестр в соответствии с законодательством Российской Федерации не вправе принимать решения о законности (незаконности) решений, принятых государственными регистраторами прав, отменять (приостанавливать) их, давать указания своим территориальным органам о принятии каких-либо решений по конкретным делам, а также давать оценку действиям (бездействию) государственного регистратора прав при осуществлении правовой экспертизы в территориальных органах Росреестра.

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

Письмом Росреестра от 29.08.2023 № 13-00809/23 (далее – Письмо) направлена позиция Управления о возможности изменения назначения здания с «садовый дом» на «жилой дом», расположенного на земельном участке с видом разрешенного использования «Для ведения садоводства» (расположенного на территории СНТ) путем проведения его реконструкции или путем признания «садового дома» «жилым домом» в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 «Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийными подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом» (далее – Постановление № 47) без проведения его реконструкции.

При этом в Письме отмечается различие указанных процедур с точки зрения действующих порядков внесения соответствующих сведений в ЕГРН, учитывая, что внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, по результатам реконструкции объекта недвижимости осуществляется в рамках государственного кадастрового учета на основании технического плана, содержащего все необходимые сведения об измененных характеристиках такого объекта, а внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, в рамках реализации Постановления № 47 осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия – на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации изменение **параметров объекта капитального строительства**, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы

и (или) восстановления указанных элементов, **является реконструкцией объектов капитального строительства** (за исключением линейных объектов).

На основании вышеизложенного, по мнению Управления, в результате реконструкции здания может быть изменено назначение такого здания.

В этой связи в целях осуществления государственного кадастрового учета изменения характеристик объекта недвижимости в результате реконструкции объекта недвижимости представление решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом, предусмотренного Постановлением № 47, не требуется.

Начальник Управления
нормативно-правового
регулирующего в сферах
регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин