

Письмо № ОГ-Д23-4974 от 24 апреля 2017 г. относительно: наименования здания; изменения назначения помещения или здания; жилого строения.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Относительно наименования здания.

В соответствии с пунктом 11 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в кадастр недвижимости вносятся в качестве дополнительных сведения о наименовании здания, сооружения, помещения, единого недвижимого комплекса, предприятия как имущественного комплекса при наличии такого наименования.

Согласно частям 2, 3 статьи 13 Закона № 218-ФЗ внесение сведений в Единый государственный реестр недвижимости (ЕГРН) дополнительных сведений об объекте недвижимости осуществляется органом регистрации прав:

в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

в уведомительном порядке в случаях, установленных Законом № 218-ФЗ.

Также следует учитывать, что в настоящее время законодательством Российской Федерации не урегулированы на комплексной и системной основе правила присвоения наименований объектам недвижимости. В связи с этим положениями Закона № 218-ФЗ не предусмотрено норм о внесении изменений в части наименования объекта недвижимости. Соответствующие положения, по мнению Департамента недвижимости, могут быть предусмотрены в Законе № 218-ФЗ только после урегулирования на законодательном уровне вопросов, связанных с присвоением наименований объектам недвижимости.

Относительно изменения назначения помещения или здания.

В соответствии с пунктами 9, 10, 11 части 5 статьи 8 Закон № 218-ФЗ в ЕГРН вносятся в качестве дополнительных сведения в том числе о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание; о назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение; о наименовании здания при наличии такого наименования. При этом по заявлению собственника объекта недвижимости при осуществлении государственного кадастрового учета могут быть изменены только основные сведения об объекте недвижимости, к числу которых назначение здания, помещения, а также наименование здания не относятся.

При этом Жилищным кодексом Российской Федерации определен порядок изменения назначения помещений (глава 4), однако порядок изменения назначения здания законодательством Российской Федерации не установлен. Кроме того, необходимо учитывать, что изменение назначения помещения в здании не влечет изменение назначения здания, в котором такое помещение расположено.

В этой связи, согласно части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) о переводе жилого помещения в нежилое помещение, нежилого помещения в жилое помещение (если не требуется проведение работ по перепланировке) или об утверждении акта приемочной комиссии (в случае проведения работ по перепланировке).

В случае, если указанные в частях 1, 5, 7 – 9, 12, 13 статьи 32 Закона № 218-ФЗ сведения не внесены в ЕГРН в сроки, установленные статьей 34 Закона № 218-ФЗ, заинтересованное лицо вправе в порядке установленном для представления заявления на государственный кадастровый учет и (или) государственную регистрацию прав, обратиться в орган регистрации прав с заявлением о внесении соответствующих сведений в ЕГРН, форма, требования к заполнению и к формату в электронной форме которого устанавливаются органом нормативно-правового регулирования (часть 1 статьи 33 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с частью 2 статьи 33 Закона № 218-ФЗ орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения заявления о внесении соответствующих

сведений в ЕГРН, самостоятельно запрашивает документы (содержащиеся в них сведения) в органах государственной власти и органах местного самоуправления.

Относительно жилого строения отмечаем.

Постановлением Конституционного Суда Российской Федерации от 14 апреля 2008 г. № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второго статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Постановление № 7-П) в связи с жалобами ряда граждан» признано не соответствующим Конституции Российской Федерации, ее статьям 19 (части 1 и 2), 27 (часть 1) и 55 (часть 3), абзац второй статьи 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) в той части, в какой им ограничивается право граждан на регистрацию по месту жительства в пригодном для постоянного проживания жилом строении, расположенном на садовом земельном участке, который относится к землям населенных пунктов.

Согласно статье 1 Закона № 66-ФЗ жилые строения могут размещаться как на садовых, так и на дачных земельных участках.

При этом как отмечено в Постановлении № 7-П Жилищный кодекс Российской Федерации прямо не предусматривает возможность переоформления жилых строений в жилые дома.

Исходя из того, что жилищное законодательство и законодательство о градостроительной деятельности являются сферой совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, субъекты Российской Федерации вправе осуществить надлежащее правовое регулирование, определив порядок признания жилых строений на садовых, дачных земельных участках пригодными для постоянного проживания, а органы местного самоуправления - утвердить, как это предусмотрено в статье 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правила землепользования и застройки.

До принятия соответствующих нормативных актов признание жилых строений пригодными для постоянного проживания может осуществляться судами общей юрисдикции в порядке установления фактов, имеющих юридическое значение (глава 28 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации).