



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>

ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

08.05.2019 № Д23и-15228

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Ассоциация СРО «МСКИ»

ул. Московская, д. 195, оф. 1126,  
г. Екатеринбург, 620144

[office@sromski.ru](mailto:office@sromski.ru)

О рассмотрении обращения  
от 29 марта 2019 г. № 51

На вх. от 9 апреля 2019 г.  
№ Д23-12940

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение Ассоциации СРО «МСКИ» от 29 марта 2019 г. № 51 (далее – 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. В соответствии с Положением Минэкономразвития России также не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Минэкономразвития России в связи с вступлением в силу 4 августа 2018 г. Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ «О внесении изменений в Градостроительный кодекс Российской Федерации и отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее – Закон № 340-ФЗ) подготовлено письмо от 7 ноября 2018 г. № 32363-ВА/Д23и «О применении положений Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ и Федерального закона от 3 августа 2018 г. № 340-ФЗ в части кадастрового учета и государственной регистрации прав на объекты

индивидуального жилищного строительства и садовые дома», согласованное с Минстроем России (далее – Письмо, размещено на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» – Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости, доступно в информационно-телекоммуникационной сети «Интернет»).

В соответствии со статьей 3 вступившего в силу 1 января 2019 г. 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) садовый дом – здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании.

Частью 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ до 1 марта 2019 г. допускалось осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав расположенных на садовых земельных участках жилых строений, жилых домов, без направления предусмотренных частью 1 статьи 51.1 и частью 16 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) уведомлений.

Действие части 7 статьи 16 Закона № 340-ФЗ после 1 марта 2019 г. прекратилось, строительство, реконструкция садовых домов и жилых домов предусматривает направление застройщиком соответствующих уведомлений, а для выполнения кадастровых работ, оформления технического плана садового дома или жилого дома, государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на такие объекты наличие предусмотренных статьей 51.1 и статьей 55 Градостроительного кодекса уведомлений является обязательным (часть 1.2 статьи 19, пункты 58, 59 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

Также, после 1 марта 2019 г. прекратилось действие части 5 статьи 16 Закона № 340-ФЗ, допускавшей направление уведомления о планируемых строительстве или реконструкции на соответствующем земельном участке жилого дома, жилого строения или объекта индивидуального жилищного строительства в отношении объектов недвижимости, строительство или реконструкция которых начаты до дня вступления в силу Закона № 340-ФЗ (в том числе начаты и завершены).

В случае, если указанные выше возможности застройщиком не были реализованы, оформление права на индивидуальные жилые дома, садовые дома, созданные (строительство/реконструкция которых завершены) до вступления в силу Закона № 340-ФЗ, осуществляется на основании решения суда (статьи 234 и 222 Гражданского кодекса Российской Федерации).

По вопросу указания назначения садового дома необходимо отметить следующее.

В соответствии со статьей 3 Закона № 217-ФЗ на садовом земельном участке допускается размещение садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей.

Размещение жилых строений на садовом земельном участке Законом № 217-ФЗ не предусмотрено.

Виды жилых помещений определены статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, а именно:

жилой дом, часть жилого дома;  
квартира, часть квартиры;  
комната.

Таким образом, в силу положений жилищного законодательства Российской Федерации садовый дом не относится к жилым помещениям.

В связи с изложенным, по мнению Департамента недвижимости, в отношении жилых домов, расположенных на садовых земельных участках, в техническом плане следует указывать назначение «жилое», в отношении садовых домов – назначение «нежилое».

Дополнительно, в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана садового дома необходимо включать обоснование результата кадастровых работ, содержащее указание на то, что объект недвижимости является садовым домом.

При этом назначение «жилое строение» в отношении зданий, расположенных на садовых земельных участках, применяться не может.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
Министерства экономического развития Российской Федерации

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 00E1036E1B07E0E680E81104A681F2073C  
Владелец: Галишин Эдуард Уралович  
Действителен: с 22.08.2018 до 22.08.2019

Э.У. Галишин