

Письмо Росреестра от 4 февраля 2021 г. № 13-00065/21 (о порядке изменения назначения зданий, сооружений, помещений и наименовании такого объекта недвижимости)

Вопрос: Об изменении сведений о назначении зданий, сооружений, помещений и наименований таких объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости.

Ответ: В соответствии с пунктами 9, 10, 11 части 5 статьи 8 Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в ЕГРН вносятся в качестве дополнительных в том числе сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом), если объектом недвижимости является здание; о назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение; о наименовании здания при наличии такого наименования.

По мнению Управления, наименованием объекта недвижимости может являться только его уникальное имя собственное (как например, храм Христа Спасителя, Театр оперы и балета), позволяющее его идентифицировать и отличить от других объектов недвижимости.

При этом наименование здания «жилой дом» не позволяет идентифицировать такое здание и отличить его от других объектов недвижимости.

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 предусмотрены нормы о порядке изменения наименования объекта недвижимости.

Дополнительно сообщаем, что проектом федерального закона № 962484-7 «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации» (далее – законопроект) (принят Государственной Думой Федерального Собрания Российской Федерации в первом чтении 21 июля 2020 года) планируется статью 70 Закона № 218-ФЗ дополнить частью 17, устанавливающей порядок внесения в ЕГРН сведений о наименовании здания, сооружения или помещения и изменения таких сведений.

Поправками Правительства Российской Федерации законопроект дополнен положениями о том, что сведения о наименовании здания, сооружения или помещения могут быть исключены из ЕГРН по заявлению собственника такого объекта при

наличии в ЕГРН сведений о виде разрешенного использования такого объекта либо одновременно с внесением сведений о виде разрешенного использования такого объекта.

В соответствии с пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в ГрК РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В реквизите 3.1 формы уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и формы уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утвержденных приказом Минстроя России от 19.09.2018 № 591/пр, предусмотрено указание сведений о виде разрешенного использования объекта капитального строительства путем указания слов «объект индивидуального жилищного строительства» или «садовый дом».

Таким образом, словосочетание «жилой дом» с учетом положений пункта 39 статьи 1 ГрК РФ является указанием вида разрешенного использования здания, и не является его наименованием.

Относительно изменения назначения здания с «нежилое» на «жилое» считаем необходимым отметить, что согласно пункту 1 Положения о Минстрое России, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики

и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. В связи с чем рекомендуется направить обращение относительно порядка изменения назначения нежилого здания на жилое в Минстрой России.

Начальник Управления законодательства
в сфере регистрации недвижимости
и кадастровой деятельности

Э.У. Галишин