

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 28.02.2020 № 14-01664-ГЕ/20

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 24.12.2019 № ОГ-Д23-11504 по вопросу осуществления учетно-регистрационных действий в отношении реконструированного жилого или садового дома.

Заместитель руководителя
Г.Ю. Елизарова

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 24.12.2019 № ОГ-Д23-11504

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваши обращения по вопросу государственной регистрации прав на реконструированное здание с назначением «нежилое», с наименованием «садовый дом», созданное на садовом земельном участке до 4 августа 2018 г., а также по вопросу изменения назначения такого здания и 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.

Согласно постановлению Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона разъяснение (толкование) федерального закона должно осуществляться, равно как и принятие, подписание и обнародование актов законодательного органа, с обязательным соблюдением требований статей 105, 106 и 107 Конституции Российской Федерации, предъявляемых к принятию федеральных законов.

Вместе с тем по поставленным вопросам считаем необходимым отметить следующее.

Федеральным законом от 2 августа 2019 г. № 267-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (вступил в силу 2 августа 2019 г., далее - Закон № 267-ФЗ) статья 70 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) дополнена частью 12, согласно которой до 1 марта 2021 г. допускается осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на жилой или садовый дом, созданный на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, на основании только технического плана и, если в Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости, - правоустанавливающего документа на земельный участок. В этом случае сведения о соответствующем объекте недвижимости, за исключением сведений о его площади и местоположении на земельном участке, указываются в техническом плане на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации, указанной в части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ. При этом наличие уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома не требуется.

В случае, если осуществлена реконструкция объекта недвижимости, необходима подготовка технического плана в связи с изменением сведений об объекте недвижимости.

В соответствии с пунктом 6 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет осуществляется без одновременной государственной регистрации прав, если он осуществляется в связи с изменением основных характеристик объекта недвижимости.

На основании изложенного, государственный кадастровый учет жилого или садового дома, созданного на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости в результате реконструкции, по мнению Департамента недвижимости, может быть осуществлен в порядке, предусмотренном частью 12 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, введенной Законом № 267-ФЗ.

При этом осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав в случае, если созданный (создаваемый) объект недвижимости, при строительстве (реконструкции) которого в соответствии с законодательством не требуется выдача разрешения на строительство, разрешения на ввод в эксплуатацию, не соответствует виду разрешенного использования земельного участка, на котором он создан (создается), или не соответствует градостроительному регламенту в случае, если правообладатель такого земельного участка вправе выбрать вид

разрешенного использования этого земельного участка без согласований и разрешений (пункт 22 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ).

Вместе с этим обращаем внимание, что согласно пункту 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) понимается 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.

Таким образом, изменение назначения реконструированного здания, с назначением «нежилое», с наименованием «садовый дом», созданного на садовом земельном участке, может быть осуществлено в соответствии с частью 3 статьи 23 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» в рамках процедуры признания садового дома жилым домом, в порядке, установленном главой 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (далее - Порядок).

В соответствии с Порядком садовый дом признается жилым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом.

Для признания садового дома жилым домом собственник садового дома представляет в уполномоченный орган местного самоуправления непосредственно либо через многофункциональный центр предоставления государственных и муниципальных услуг заявление о признании садового дома жилым домом, с приложением документов, предусмотренных пунктом 56 Порядка.

При этом обращаем Ваше внимание, что Порядок применяется при наличии записи о зарегистрированных правах заявителя на садовый дом в ЕГРН.