



Кадастровым инженерам для учета в
работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2021/исх/О/0488 от 29.07.2021г.

от

О возможности изменения назначения
объекта капитального строительства с
«нежилое» на «жилое»

СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) в адрес Минстроя РФ был направлен запрос (приложение 1) относительно возможности изменения назначения объекта капитального строительства с «нежилое» на «жилое» в результате реконструкции.

28.07.2021 Ассоциацией от Минстроя РФ получен ответ (приложение 2), из которого возможно сделать вывод, что изменение назначения объекта капитального строительства с «нежилое» на «жилое» в результате реконструкции возможно при соблюдении требований статьи 51 Градостроительного кодекса РФ (далее – ГрК РФ).

При этом, стоит отметить, что статьей 51.1 ГрК РФ в целях строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома установлен иной уведомительный порядок.

Между тем, по мнению Ассоциации, а также исходя из анализа письма Минстроя РФ, при реконструкции объектов капитального строительства, в отношении которых статьей 51 ГрК РФ установлен общий порядок получения разрешительной документации, а также в отношении объектов капитального строительства, являющихся объектами индивидуального жилищного строительства или садовыми домами, в отношении которых статьей 51.1 ГрК РФ установлен уведомительный порядок получения разрешительной документации, изменение назначения объекта капитального строительства с «нежилое» на «жилое» возможно в результате реконструкции такого объекта капитального строительства.

В данном случае, изменение назначения объекта капитального строительства с «нежилое» на «жилое», если объектом капитального строительства является объект индивидуального жилищного строительства или садовый дом, допустимо без осуществления перевода в порядке, установленном в Постановлении Правительства РФ от 28.01.2006 № 47, при наличии документов, предусмотренных частью 51.1 ГрК РФ.

Несмотря на то, что часть 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) предусматривает возможность осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в отношении индивидуального жилого дома или садового дома без соответствующих уведомлений (о планируемом строительстве или реконструкции, об окончании строительства или реконструкции), нормы статьи 51.1 ГрК РФ по прежнему подлежат исполнению.

Для возможности изменения назначения объекта капитального строительства с «нежилое» на «жилое», Ассоциация рекомендует подготавливать технические планы в отношении индивидуального жилого дома или садового дома с использованием соответствующих уведомлений.

Приложения:

1. Письмо Ассоциации от 11.06.2021 № 2021/исх/О/0343 на 1-м листе;
2. Письмо Минстроя РФ от 27.07.2021 № 31165-ОЛ/16 на 2-х листах.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д.Высокинская





САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

Министерство строительства и
жилищно-коммунального хозяйства

Российской Федерации
(Минстрой России)

127994, Москва, Ул. Садовая-
Самотечная, д. 10, стр. 1

2021/исх/О/0343 от 11.06.2021г.
от

О направлении обращения

Изучив Ваш ответ от 09.06.2021 исх. № 23897-ОЛ/04, поступивший в СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) 10.06.2021, сообщаем.

В направленном Вами ответе на странице 2 содержится отсылка к Федеральному закону от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» (далее – Закон № 122-ФЗ).

Согласно сведениям правовой системы «Консультант Плюс» Закон № 122-ФЗ утратил силу с 1 января 2020 года в связи с изданием Федерального закона от 03.07.2016 № 361-ФЗ. С 1 января 2017 года государственная регистрация недвижимости осуществляется в порядке, установленном Федеральным законом от 13.07.2015 № 218-ФЗ.

Учитывая важность вопроса, озвученную в письме Ассоциации от 20.04.2021 № 2021/исх/О/0241 (вх. Минстроя России от 28.04.2021 № 44865/МС), просим вернуться к рассмотрению обращения Ассоциации с учетом информации, изложенной выше.

Ответ на обращение просим направить на электронный адрес info@kades.ru в сроки, установленные законом.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д.Высокинская



**МИНИСТЕРСТВО
СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-
КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127994
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

27.07.2021 № 31165-ОЛ/16

На № _____ от _____

СРО «Кадастровые
инженеры юга»

info@kades.ru

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России рассмотрел обращение СРО «Кадастровые инженеры юга» от 11.06.2021 № 2021/исх/О/0343 (вх. Минстроя России от 21.06.2021 № 64683/МС) и сообщает следующее.

Департамент развития жилищно-коммунального хозяйства Минстроя России информирует об отзыве письма Минстроя России от 09.06.2021 № 23897-ОЛ/04.

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 в соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) реконструкцией объекта капитального строительства, проводимой на основании разрешения на строительство в соответствии с требованиями статей 51 - 55 ГрК РФ.

Право правообладателя объекта капитального строительства на изменение вида разрешенного использования данного объекта закреплено в части 4 статьи 37 ГрК РФ.

В случае, если планируемые изменения объекта капитального строительства подпадают под понятие реконструкции, согласно пункту 14 статьи 1 ГрК РФ, и в соответствии с требованиями статьи 51 ГрК РФ для ее осуществления требуется получение разрешения на строительство. Указанное право реализуется при условии получения градостроительного плана земельного участка и разрешения на строительство. При этом разрешение на ввод указанного объекта в эксплуатацию является основанием для внесения изменений в документы

государственного учета реконструированного объекта капитального строительства, в соответствии с частью 10, 11 статьи 55 ГрК РФ.

Обращаем Ваше внимание, что согласно пункту 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. № 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

Таким образом, письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не содержат правовых норм, являются позицией Минстроя России, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера.

Заместитель директора
Департамента развития
жилищно-коммунального хозяйства

О.А. Лещенко

