Электронный документ

МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

(МИНСТРОЙ РОССИИ)

Садовая-Самотечная ул., д. 10,
строение 1, Москва, 127051
тел. (495) 647-15-80, факс (495) 645-73-40
www.minstroyrf.gov.ru

21.06.2023 № 36268-ОД/08

На №_____ от_____

СРО «Кадастровые инженеры юга»

info@kades.ru

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее – Департамент) в ответ на письмо от 13 июня 2023 г. № 2023/исх/О/0329 (вх. Минстроя России от 14 июня 2023 г. № 102764/МС) по вопросу изменения назначения объекта капитального строительства сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 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 (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

При этом сообщается, что позиция Минстроя России, изложенная в письме от 7 мая 2021 года № 18563-СГ/08, в настоящее время своей актуальности не утратила.

В дополнение к информации, изложенной в вышеуказанном письме Минстроя России, Департамент считает возможным в рамках компетенции отметить, что в случае, если предполагается изменение назначения нежилого здания на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) для такого изменения застройщику, по мнению Департамента, необходимо обратиться в уполномоченный орган с уведомлением о планируемой реконструкции.

В целях реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (далее – объект ИЖС) застройщик подает в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС (далее – уведомление

о планируемом строительстве), содержащее сведения, предусмотренные пунктами 1-9 части 1 статьи 51.1 ГрК РФ, а также необходимые документы.

Завершение строительства или реконструкции объекта ИЖС сопровождается подачей застройщиком уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС (далее – уведомление об окончании строительства), содержащее информацию о параметрах уже построенного или реконструированного объекта.

При получении уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства на уполномоченный орган возложена обязанность рассмотреть данные уведомления с приложенными к ним документами и уведомить застройщика в первом случае – о соответствии/несоответствии параметров планируемого к строительству, реконструкции объекта ИЖС параметрам и ограничениям и соответственно о допустимости или недопустимости такого строительства, а во втором случае – о соответствии/несоответствии требованиям уже построенного объекта тем параметрам и ограничениям, которые предусмотрены на дату направления уведомления о планируемом строительстве, а также установленным требованиям к параметрам объектов капитального строительства.

Таким образом направление застройщику уведомлений о соответствии планируемого к строительству или реконструкции объекта и далее о соответствии построенного объекта является фактом признания уполномоченным органом соответствия возведенного объекта требованиям, на соответствие которым осуществлялась проверка.

Получение от уполномоченного органа уведомления о соответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности дает возможность осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права возведенного объекта.

Вместе с тем для жилых домов и садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Федеральный закон № 218-ФЗ) были предусмотрены положения, предполагающие возможность до 1 марта 2021 года осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие объекты на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. При этом не требовалось направления 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.

Федеральным законом от 8 декабря 2020 г. № 404-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 декабря 2021 г. № 478-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации») в статью 70 Федерального закона

№ 218-ФЗ внесены изменения, согласно которым до 1 марта 2031 года будет действовать упрощенный порядок оформления прав граждан не только в отношении жилых или садовых домов, построенных на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, но и в отношении жилых домов, возведенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства.

Одновременно Федеральным законом № 404-ФЗ предусматривается, что жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, определенным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ.

В то же время несмотря на то, что нормами указанного федерального закона предусмотрен упрощенный порядок регистрации объектов ИЖС, строительство таких объектов осуществляется в порядке, регламентированном статьей 51.1 ГрК РФ.

Дополнительно отмечаем, введение в действие упрощенного порядка государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права в отношении объектов ИЖС не исключает обязанности правообладателей земельных участков при возведении на земельном участке зданий и сооружений, а также осуществления их перестройки или сноса соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, технические регламенты, а также требования о целевом назначении земельного участка (пункт 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 6 статьи 52 ГрК РФ).

Одновременно информируем, что ранее в Минстрой России поступали обращения относительно положений статьи 32 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости».

Ввиду того, что вопросы ведения Единого государственного реестра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, отнесены к ведению Росреестра, Минстроем России была запрошена позиция относительно применения пункта 5.1 часть 1 статьи 32 указанного федерального закона.

Письмом Росреестра от 14 января 2022 г. № 11-0166-АБ/22 в адрес Минстроя России представлена запрашиваемая позиция (копия прилагается).

В дополнение сообщаем, что в соответствии с пунктом 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.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, 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, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры О.А. Дашкова

Подлинник электронного документа,
подписанного ЭП, хранится в системе электронного
документооборота Минстроя России

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Владелец: **Дашкова Ольга Александровна**
Сертификат: 0091A9A91A940C16C5C234F03EA8B3B9D5
Действителен: 07.02.2023 до 02.05.2024

Исп.: Фаракшина О.А.,
тел.: 8 (495) 647-15-80, доб.56032

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ (РОСРЕЕСТР)

СТАТС-СЕКРЕТАРЬ – ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

14.01.2022 № 11-0166-АБ/22

на № 55508-ВК/08 от 16.12.2021

Минстрой России

Olga.Farakshina@minstroyrf.gov.ru

В соответствии с указанным письмом Минстроя России Росреестр рассмотрел обращение относительно изменения назначения здания, сооружения, помещения и в части установленной компетенции сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. № 457, Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделен полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

По смыслу постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 17 ноября 1997 г. № 17-П официальное, имеющее силу закона (то есть обязательное для всех) разъяснение или толкование положений федерального закона может быть дано только актом законодательного органа, который должен приниматься и обнародоваться в порядке, установленном для федеральных законов.

В этой связи по поставленным в обращении вопросам Росреестр может выразить только свое мнение, которое заключается в следующем.

Федеральный закон от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Закону № 218-ФЗ, а также ведением Единого государственного реестра

недвижимости (далее – ЕГРН) и предоставлением предусмотренных Законом № 218-ФЗ сведений, содержащихся в ЕГРН (часть 1 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ определены виды объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет, к которым в том числе относятся здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс.

В соответствии с частью 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ в ЕГРН вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества, в том числе сведения о:

назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, гараж), если объектом недвижимости является здание;

назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;

назначении сооружения, если объектом недвижимости является сооружение.

Федеральным законом от 30 апреля 2021 г. № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации» в часть 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ внесены изменения, предусматривающие обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае принятия решения об изменении назначения здания, сооружения, помещения.

Таким образом, внесение в ЕГРН сведений об изменении назначения здания, сооружения, помещения в порядке, предусмотренном статьей 34 Закона № 218-ФЗ, осуществляется в тех случаях, когда в соответствии с законом, изменение назначения указанных объектов осуществляется на основании решения органов государственной власти или органов местного самоуправления.

Так, в соответствии со статьей 23 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение осуществляется органом местного самоуправления.

На основании части 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» и в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 «Об утверждении 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» (далее – Постановление № 47) признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом осуществляется на основании решения уполномоченного органа местного самоуправления (пункт 55 Постановления № 47).

Также отмечаем, что в соответствии с Градостроительным кодексом Российской Федерации и ЖК РФ законодательство о градостроительной деятельности и жилищное законодательство относятся к предметам совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, по которым субъекты Российской Федерации вправе осуществлять собственное нормативное правовое регулирование в указанных сферах, в частности, устанавливать порядок изменения назначения здания, сооружения, помещения.

ДОКУМЕНТ ПОДПИСАН
ЭЛЕКТРОННОЙ ПОДПИСЬЮ

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 02149AAD009FAD5CBE4C49C14B9F4348C5
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 10.09.2021 до 10.12.2022

А.И. Бутовецкий

А.Т. Багманова
8 495 983 40 40 (доб. 3418)