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 экономического
развития Российской Федерации

Департамент недвижимости

mineconom@economy.gov.ru

2019/исх/О/0830 от 23.12.2019г.
от

**Перевод из нежилое в жилое садового дома**

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают обращения кадастровых инженеров – членов Ассоциации, относительно изменения назначения садового дома в результате реконструкции.

Согласно части 12 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) до 1 марта 2021 года 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 правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. 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.

Государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на жилой или садовый дом в случае, установленном настоящей частью, осуществляются вне зависимости от соблюдения требований, установленных частью 2 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2017 года N 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации».

В письме от 20.09.2019 № ОГ-Д23-8665 Минэкономразвития России отмечает, что 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 N 218-ФЗ, введенной Законом N 267-ФЗ.

Однако, органами регистрации прав принимаются решения о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав со ссылкой на необходимость предоставления документа, предусмотренного Постановлением Правительства от 28.01.2006 № 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».

Учитывая, изложенное, а также с учетом принятия «дачной амнистии» просим разъяснить, о необходимости для изменения назначения садового дома наличия документа о признании садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, предусмотренного Постановлением Правительства от 28.01.2006 № 47.

Согласно части 13 статьи 70 Закона № 218-ФЗ при проведении правовой экспертизы документов, представленных для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав в случае, предусмотренном частью 12 настоящей статьи, государственным регистратором прав осуществляется проверка представленных документов на предмет наличия или отсутствия предусмотренных пунктами 1 - 10, 12, 14, 18, 19, 22, 35, 37, 41, 45 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ оснований для приостановления

государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, наличия правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов на земельный участок и соответствия:

1) сведениям, содержащимся в Едином государственном реестре недвижимости;

2) предельным параметрам соответствующих объектов недвижимости, установленным федеральным законом.

Просим разъяснить, что в данном случае понимается под предельными параметрами соответствующих объектов недвижимости, установленными федеральным законом.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская