



САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Ставки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (800) 551-65-85
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001
2023/исх/O/0329 от 13.06.2023г.
от

Министерство строительства и
жилищно-коммунального
хозяйства Российской
Федерации (Минстрой России)
127051, г. Москва,
ул. Садовая-Самотечная,
д. 10, стр. 1

В соответствии с пунктом 2 статьи 209 Гражданского кодекса Российской Федерации собственник вправе по своему усмотрению совершать в отношении принадлежащего ему имущества любые действия, не противоречащие закону и иным правовым актам и не нарушающие права и охраняемые законом интересы других лиц, в том числе отчуждать свое имущество в собственность другим лицам, передавать им, оставаясь собственником, права владения, пользования и распоряжения имуществом, отдавать имущество в залог и обременять его другими способами, распоряжаться им иным образом.

Реализация волеизъявления собственника жилого помещения о переводе жилого помещения в нежилое помещение обеспечивается нормами Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК РФ).

Согласно части 1 статьи 22 ЖК РФ перевод жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение допускается с учетом соблюдения требований названного Кодекса и законодательства о градостроительной деятельности.

Частью 2 статьи 23 ЖК РФ предусмотрено, что для перевода жилого помещения в нежилое собственник соответствующего помещения или уполномоченное им лицо в орган, осуществляющий перевод помещений по месту нахождения переводимого помещения, представляет заявление о переводе помещения; правоустанавливающие документы на переводимое помещение; план переводимого помещения с его техническим описанием; этажный план дома, в котором находится переводимое помещение; подготовленный в установленном порядке проект переустройства и (или) перепланировки переводимого помещения (в случае, если переустройство и (или) перепланировка требуется для обеспечения использования такого помещения в качестве нежилого помещения).

В соответствии со статьей 24 ЖК РФ отказ в переводе жилого помещения в нежилое помещение или нежилого помещения в жилое

помещение допускается в случае непредставления определенных частью 2 статьи 23 названного Кодекса документов (пункт 1 части 1 названной статьи).

Орган, осуществляющий перевод помещений, не вправе требовать представления других документов, кроме указанных в ч. 2 ст. 23 ЖК РФ. Перечень оснований для отказа в переводе жилого помещения в нежилое помещение предусмотрен ч. 1 ст. 24 ЖК РФ и является исчерпывающим.

По смыслу статьи 23 ЖК РФ перевод помещения из жилого в нежилое носит заявительный характер, обязанность по предоставлению всех необходимых документов возложена на лицо, обращающееся с заявкой или уполномоченное им лицо.

В соответствии со статьей 16 ЖК РФ жилой дом отнесен к жилым помещениям.

Между тем, в соответствии с Федеральным законом от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»: здание - это результат строительства, представляющий собой объемную строительную систему, имеющую надземную и (или) подземную части, включающую в себя помещения, сети инженерно-технического обеспечения и системы инженерно-технического обеспечения и предназначенную для проживания и (или) деятельности людей, размещения производства, хранения продукции или содержания животных; помещение - часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» определено, что здания по своему назначению делятся на нежилые, жилые, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом, гараж.

Согласно статье 32 Федерального закона № 218-ФЗ органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов) об изменении назначения здания, сооружения, помещения (пункт 5.1. части 1, введенный Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и отдельные законодательные акты Российской Федерации», вступивший в силу с 28.10.2021).

В настоящий момент порядок изменения назначения здания, сооружения, помещения, а также орган, осуществляющий данное полномочие, законодательством не определен.

Согласно позиции Минстроя России, отраженной в письме от 07.05.2021 № 18563-СГ/08, осуществление перевода объектов индивидуального жилищного строительства в порядке, установленном главой 3 ЖК РФ в нежилые помещения, для строительства которых требуется получение разрешительной документации и, как следствие, подготовка проектной документации, ее экспертиза (в случаях, установленных ст. 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации), а также получение иных согласований, будет являться способом возведения таких объектов в упрощенном порядке и «обхода» установленных Градостроительным кодексом Российской Федерации процедур.

В соответствии с частью 2 статьи 5 Закона № 384-ФЗ безопасность зданий и сооружений, а также связанных со зданиями и с сооружениями процессов проектирования (включая изыскания), строительства, монтажа, наладки, эксплуатации и утилизации (сноса) обеспечивается посредством соблюдения требований данного закона и требований стандартов и сводов правил, включенных в указанные в частях 1 и 7 статьи 6 этого закона перечни, или требований специальных технических условий.

На основании вышеизложенного, Ассоциация просит Минстрой России разъяснить, с учётом позиции, отраженной в письме от 07.05.2021 № 18563-СГ/08, возможен ли в рамках действующего нормативного регулирования перевод в административном (заявительном) порядке нежилого здания (которое возведено с получением необходимой разрешительной документации либо государственный кадастровый учёт и/или государственная регистрация прав осуществлены на основании вступившего в законную силу решения суда) в жилое здание (индивидуальный жилой дом), которое в соответствии со статьёй 16 Жилищного кодекса РФ является жилым помещением и не требует для строительства получения разрешительной документации.

На основании вышеизложенного, Ассоциация просит выразить официальную позицию Минстроя России по данному вопросу.

Письменный ответ в установленный законом срок направить по адресу: info@kades.ru.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»

Г.Д.Высокинская