



**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

**ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ**

**«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по Санкт-Петербургу**

Суворовский пр., д. 62, Санкт-Петербург, 191124
тел. (812) 630-20-73, тел./факс (812) 630-20-73
e-mail: filial@78.kadastr.ru; www.kadastr.ru

ОКПО 57040686 ОГРН 1027700485757
ИНН/КПП 7705401340/784243001

Саморегулируемым организациям

(по списку)

10 ИЮН 2019

№

Исх/04828

На №

от

Уважаемые коллеги!

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Санкт-Петербургу направляет для сведения и учета в работе копии писем Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 28.02.2019 № ОГ-Д23-1726, от 07.03.2019 № ОГ-Д23-2019, Росреестра от 04.06.2019, № 14-07123/19@, ФГБУ «ФКП Росреестра» от 22.03.2019 №10-0676-МС, по вопросу изменения наименования и назначения здания, расположенного на садовом участке.

Приложение: на 9 л.

Директор филиала

Д.А. Осипов

Федоров Д.Е.
(812) 630-20-74

Письмо № 14-07123/19@ от 04.06.2019

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо ФГБУ «ФКП Росреестра» от 22.03.2019 № 10-0676-МС, сообщает.

1. Об изменении в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН) сведений о назначении зданий.

В соответствии со статьей 54 Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 217-ФЗ):

расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами;

замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Как указано в письмах Департамента недвижимости Минэкономразвития России от 28.02.2019 № ОГ-Д23-1726, от 07.03.2019 № ОГ—Д23-2019 (копии прилагаются):

Законом № 217-ФЗ внесение изменений в ЕГРН в части назначения здания не предусмотрены;

в случае необходимости внесения изменений в наименование объекта недвижимости в целях изменения соответствующих сведений ЕГРН в Росреестр, либо многофункциональный центр по предоставлению государственных и муниципальных услуг может быть представлено заявление, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 08.12.2005 № 920 (приложение № 2, далее — Заявление); при этом сведения об уточненном наименовании могут быть отражены в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.1.1 Заявления (в данной графе после слова «наименование» необходимо указать измененное наименование объекта недвижимости (например: наименование «жилой дом»), в реквизите 9 «Примечание» Заявления — привести ссылку на соответствующую норму статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

2. О порядке внесения в ЕГРН сведений о назначении здания в случае признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

Правила направления документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в ЕГРН, в порядке межведомственного информационного взаимодействия установлены статьей 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о недвижимости), которой не предусмотрено направление органом государственной власти и органом местного самоуправления в орган регистрации прав решений (актов) о признании садового дома жилым домом, жилого дома садовым домом для внесения сведений в ЕГРН.

Разработанным Минэкономразвития России проектом федерального закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации» предусматривается обязанность направления в орган регистрации прав таких решений (актов).

До урегулирования данного вопроса в законодательном порядке полагаем, что указанные решения (акты) органа государственной власти, органа местного самоуправления могут быть представлены заинтересованным лицом с Заявлением либо запрошены органом регистрации прав в порядке, предусмотренном частью 2 статьи 33 Закона о недвижимости в связи с поступившим Заявлением заинтересованного лица.

Принимая во внимание положения статьи 8 Закона о недвижимости, позицию Департамента недвижимости Минэкономразвития России, изложенную в вышеназванных письмах, представляется, что признание садового дома жилым домом либо жилого дома садовым домом влечет за собой изменение назначения объекта недвижимости. В этой связи, на наш взгляд, в сведения ЕГРН необходимо внести в случае признания в порядке, предусмотренном частью 3 статьи 23 Закона № 217-ФЗ:

жилого дома (либо здания, государственный кадастровый учет которого был осуществлен до вступления в силу Закона № 217-ФЗ, как жилое строение) садовым домом: назначение здания — «нежилое», наименование — «садовый дом»;

садового дома жилым домом: назначение здания — «жилое», наименование — «жилой дом».

При этом сведения о назначении и наименовании объекта в целях внесения (изменения) их в ЕГРН в связи с принятым органом государственной власти, органом местного самоуправления решением (актом) о признании садового дома жилым домом, жилого дома садовым домом, по нашему мнению, могут быть отражены в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.1.1 Заявления после слова «наименование», в реквизите 9 «Примечание» Заявления должна содержаться ссылка на соответствующую норму статьи 23 Закона № 217-ФЗ.

3. О внесении в ЕГРН сведений о назначении зданий, являющихся садовыми домами.

Учитывая положения Закона № 217—ФЗ, статей 8, 14, 24 Закона о недвижимости, представляется, что до внесения указанных в пункте 2 настоящего письма изменений в Закон о недвижимости, Требования к подготовке технического плана и состав содержащихся в нем сведений, утвержденные приказом Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953, XML-схему, используемую для подготовки технического плана, при подготовке технического плана и осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на здания, являющиеся садовыми домами, в техническом плане и, соответственно, в ЕГРН следует указывать назначение здания — «нежилое», наименование - «садовый дом».

Письмо № ОГ-Д23-1726 от 28.02.2019

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент) рассмотрел Ваше обращение по вопросу изменения назначения здания, расположенного на садовом земельном участке, и в рамках компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются федеральными органами исполнительной власти в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

С 1 января 2019 г. вступил в силу Федеральный закон 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» (далее - Закон № 217-ФЗ).

Согласно положениям Закона № 217-ФЗ исключается такое понятие как «жилое строение» и предусматривается, что на садовом земельном участке могут размещаться жилые дома, хозяйственные постройки, гаражи, а также садовые дома.

При этом в связи с введением нового правового регулирования в сфере садоводства и огородничества Законом № 217-ФЗ установлены переходные положения, согласно которым расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами. Замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей (часть 9 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

В указанном случае, в целях изменения соответствующих сведений ЕГРН Вы вправе обратиться в Росреестр либо многофункциональный центр с заявлением, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2005г. № 920 (приложение № 2). При этом сведения об уточненном наименовании отражаются в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.1.1 формы заявления. В данной графе после слова «наименование» указывается измененное наименование объекта недвижимости (например: наименование «жилой дом»). Кроме того, в реквизите 9 «Примечание» указанной формы приводится ссылка на соответствующую норму статьи 54 Закона № 217-ФЗ

Письмо № ОГ-Д23-2019 от 07.03.2019

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел Ваше обращение по вопросу изменения наименования и назначения здания, расположенного на садовом земельном участке, и в рамках установленной компетенции сообщает.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 июля 2005 г. № 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации в данной части.

Вместе с тем в обращении представлено недостаточно информации позволяющей идентифицировать объект недвижимости, в том числе отсутствует информация о наименовании и назначении указанного объекта.

В связи с этим полагаем возможным отметить следующее.

С 1 января 2019 г. вступил в силу Федеральный закон от 29 июля 2017 г. № 217-ФЗ «О введении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее — Закон № 217-ФЗ).

Согласно положениям Закона № 217-ФЗ исключается такое понятие как «жилое строение» и предусматривается, что на садовом земельном участке могут размещаться жилые дома, хозяйственные постройки, гаражи, а также садовые дома.

С учетом положений Жилищного кодекса Российской Федерации, Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» и Закона № 217-ФЗ в отношении жилого дома назначением здания является «жилое», садового дома — «нежилое».

При этом в связи с введением нового правового регулирования в сфере садоводства и огородничества Законом № 217-ФЗ установлены переходные положения, согласно которым расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в Единый государственный реестр недвижимости (далее — ЕГРН) до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «Жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами, а здания, сооружения с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами. Замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей (части 9, 11 статьи 54 Закона № 217-ФЗ).

Таким образом, внесение изменений в части назначения здания указанными положениями Закона № 217—ФЗ не предусмотрены.

При этом обращаем Ваше внимание, что в силу части 3 статьи 23 Закона № 217-ФЗ садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым 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. В случае необходимости внесения изменений в наименование объекта недвижимости в целях изменения соответствующих сведений ЕГРН.

Вы вправе обратиться в Росреестр либо многофункциональный центр с Заявлением, форма которого утверждена приказом Минэкономразвития России от 8 декабря 2005 г. № 920 (приложение № 2). При этом сведения об уточненном наименовании отражаются в строке «иные предусмотренные законодательством Российской Федерации сведения» реквизита 3.1.1 формы заявления. В данной графе после слова «наименование» указывается измененное наименование объекта недвижимости (например: наименование «жилой дом»).

Кроме того, в реквизите 9 «Примечание» указанной формы приводится ссылка на соответствующую норму статьи 54 Закона № 217-ФЗ.

Письмо №10-0676-МС от 22.03.2019

ФГБУ «ФКП Росреестра» в рамках исполнения полномочий по загрузке основных и дополнительных сведений об объектах недвижимости в федеральную государственную информационную систему ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ФГИС ЕГРН, ЕГРН), установленных приказом - Росреестра от 18.10.2016 № П/0515 «О наделении федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» отдельными полномочиями органа регистрации прав», просит выразить мнение Росреестра. относительно нижеизложенных вопросов, возникших у ФГБУ «ФКИ Росреестра» в связи с вступлением в силу Федерального закона от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» (далее - Закон о садоводстве).

1. Об изменении сведений ЕГРН о назначении зданий.

Согласно частям 9, 11 статьи 54 Закона о садоводстве расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до 01.01.2019:

с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами;

с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.

При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Из указанных положений следует, что изменение сведений ЕГРН в части назначения здания осуществляется органом регистрации прав исключительно при обращении правообладателя с соответствующим заявлением.

Согласно статье 13 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон о регистрации) внесение сведений в ЕГРН осуществляется органом регистрации прав:

- 1) в результате государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав — при внесении основных сведений об объекте недвижимости и сведений о правах, об ограничениях прав и обременениях объекта недвижимости, о сделках, подлежащих на основании федерального закона государственной регистрации;
- 2) в порядке межведомственного информационного взаимодействия — при внесении дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества, при внесении сведений в реестр границ, а также в установленных Законом о регистрации случаях сведений о лице, за которым зарегистрировано право на объект недвижимости, а также лице, в пользу которого установлены ограничения права, обременения объекта недвижимости;
- 3) в уведомительном порядке — при внесении в установленных Законом о регистрации случаях дополнительных сведений, внесение которых в ЕГРН не влечет за собой переход, прекращение права, ограничение права или обременение объекта недвижимости.

Назначение здания относится к дополнительным сведениям об объекте недвижимости (пункт 9 части 5 статьи 8 Закона о регистрации).

Между тем Закон о регистрации не содержит положений, позволяющих внести в ЕГРН сведения о назначении объекта недвижимости в уведомительном порядке (по заявлению заинтересованного лица).

До внесения соответствующих изменений в Закон о регистрации, ФГБУ «ФКП Росреестра» полагает целесообразным в рамках выработки единообразной практики применения положений Закона о регистрации, рекомендовать территориальным органам Росреестра и ФГБУ «ФКИ Росреестра» при поступлении в орган регистрации прав соответствующего заявления правообладателя (его представителя) об изменении назначения здания (в соответствии с частями 9, 11 статьи 54 Закона о садоводстве) осуществлять такое изменение в порядке, аналогичном уведомительному.

2. О порядке внесения в ЕГРН сведений о назначении здания в случае признания садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом.

Согласно части 3 статьи 23 Закона о садоводстве садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

Указанный порядок установлен Постановлением Правительства РФ от 24.12.2018 № 1653 «О внесении изменений в постановление Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47», вступившим в силу 01.01.2019 (далее — Постановление № 1653, Положение № 47).

Согласно пункту 55 Положения № 47 садовый дом признается жилым домом и жилой дом - садовым домом на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом (далее — уполномоченный орган местного самоуправления).

Согласно пункту 60 Положения № 47 уполномоченный орган местного самоуправления не позднее чем через 3 рабочих дня со дня принятия решения о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом направляет заявителю способом, указанным в заявлении, такое решение по форме согласно приложению № 3 к Положению № 47.

Между тем Постановление № 1653, иные нормативные правовые акты не содержат положений об обязанности уполномоченного органа местного самоуправления направлять такое решение в орган регистрации прав для внесения соответствующих изменений в ЕГРН.

При этом проектом закона «О внесении изменений в Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» и иные законодательные акты Российской Федерации (в сфере государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав)» (так называемый «17-й пакет», далее — Законопроект) вносятся изменения в пункт 5 части 1 статьи 32 Закона о регистрации, согласно которым органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в ЕГРН в случае принятия ими решений (актов) о признании садового дома жилым домом, о признании жилого дома садовым домом.

До внесения изменений в действующее законодательство, с целью урегулирования вопроса внесения изменений в сведения ЕГРН о назначении здания в случае принятия уполномоченным органом местного самоуправления решений о признании садового дома жилым домом, о признании жилого дома садовым домом, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», целесообразно запросить у Минэкономразвития России разъяснения о возможности внесения указанных изменений в ЕГРН в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Также, по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», указанный вопрос необходимо проработать совместно с Минстроем России для направления соответствующих разъяснений в адрес уполномоченных органов местного самоуправления.

3. О видах назначений здания, содержащихся в действующих нормативных правовых актах.

В соответствии с пунктом 9 части 2 статьи 8 Закона о регистрации одной из дополнительных характеристик здания является его назначение (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение).

Возможность указания в государственном кадастре недвижимости (с 01.01.2017 — ЕГРН) назначения здания «жилое строение» в целях государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав введена Федеральным законом от 03.07.2016 № 361-ФЗ «О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации и признании утратившими силу отдельных законодательных актов (положений законодательных актов) Российской Федерации», вступившим в силу в указанной части 04.07.2016.

При этом с 01.01.2019 в связи с вступлением в силу Закона о садоводстве понятие «жилое строение» исключено.

Как ранее отмечалось, согласно частям 9, 11 статьи 54 Закона о садоводстве расположенные на садовых земельных участках здания, сведения о которых внесены в ЕГРН до 01.01.2019:

- с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами;
- с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами.

Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 23 Закона о садоводстве).

Законопроектом уточняются виды назначений зданий, предусмотренные пунктом 9 части 5 статьи 8 Закона о регистрации, а именно исключаются назначения здания «жилое», «жилое строение», добавлены назначения зданий «жилой дом», «садовый дом».

Вместе с тем, в настоящее время положения Закона о регистрации не предполагают указание в ЕГРН назначения здания «садовый дом». Как следствие указанное не реализовано в ФГИС ЕГРН.

На основании изложенного, ФГБУ «ФКП Росреестра» просит предоставить позицию Росреестра в части возможности внесения в ЕГРН сведений о назначении зданий садовых домов (в том числе указании таких сведений в ФГИС ЕГРН), в случае поступления в орган регистрации прав заявления правообладателя в соответствии с частью 11 статьи 54 Закона о садоводстве, а также указании сведений о таком назначении при подготовке

технических планов в отношении садовых домов в соответствии с частью 11.1 статьи 24 Закона о регистрации.