

Письмо № ОГ-Д23-4621 от 20 апреля 2017 г. относительно изменения назначения здания, раздела здания, жилых домов блокированной застройки.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее - Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В отношении изменения назначения здания сообщаем, что в соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимого имущества в кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение).

В настоящее время вопрос об изменении назначения зданий на комплексной и системной основе на уровне федерального законодательства не урегулирован.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, в целях урегулирования порядка изменения назначения здания требуется внесение изменений в законодательство Российской Федерации о градостроительной деятельности и жилищное законодательство Российской Федерации. При этом следует учитывать, что в соответствии с Конституцией Российской Федерации, статьей 3 Градостроительного кодекса Российской Федерации и частью 1 статьи 5 Жилищного кодекса Российской Федерации законодательство о градостроительной деятельности и жилищное законодательство находятся в совместном ведении Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, в связи с чем, в части, не противоречащей федеральному законодательству, субъекты Российской Федерации вправе осуществлять собственное регулирование до принятия федерального закона (пункт 2 статьи 3 Федерального закона от 6 октября

1999 г. № 184-ФЗ «Об общих принципах организации законодательных (представительных) и исполнительных органов государственной власти субъектов Российской Федерации»).

В этой связи до установления порядка изменения вида жилого помещения на уровне федерального закона соответствующие правоотношения, по мнению Департамента недвижимости, могут быть урегулированы законами субъектов Российской Федерации.

В соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038 федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере жилищной политики, является Минстрой России, в связи с чем, полагаем возможным рекомендовать направить обращение относительно порядка изменения назначения жилого здания в Минстрой России.

Дополнительно отмечаем, что порядок изменения вида разрешенного использования земельных участков определен статьей 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Относительно раздела здания отмечаем.

Согласно части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») не допускаются.

В силу положений пункта 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации к недвижимым вещам относятся самостоятельные целые вещи, такие как здание, сооружение, объекты незавершенного строительства, исключение предусмотрено только в отношении помещений и машино-мест (пункт 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации, пункт 14 части 2 статьи 2 Федеральный закон от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»).

Часть жилого дома не поименована в гражданском законодательстве в качестве объекта недвижимости, права на который подлежат государственной регистрации.

При этом сведения о части объекта недвижимости вносятся в Единый государственный реестр недвижимости только в связи с установленным (устанавливаемым)

ограничением прав, обременением объекта недвижимости (пункт 4 части 3, пункт 3 части 5 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, часть жилого дома представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений – комнат и подсобных помещений в жилом доме), являющееся конструктивной частью здания (его неотъемлемой частью).

При этом отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его характеристик в качестве такового, не наделяет его признаками отдельно стоящего здания и не дает оснований для осуществления его государственного кадастрового учета и государственной регистрации права в силу положений части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ.

Следует учитывать, что разрешение на строительство (реконструкцию) в силу Градостроительного кодекса Российской Федерации выдается в целом в отношении всего объекта капитального строительства, даже если в результате такой реконструкции будет изменена только его часть.

Относительно жилых домов блокированной застройки отмечаем, что следует учитывать, что жилые дома блокированной застройки создаются в общем порядке, предусмотренном Градостроительным кодексом Российской Федерации для создания объектов капитального строительства (статьи 48, 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации). Размещение на земельном участке жилого дома блокированной застройки должно допускаться видом его разрешенного использования, а также требованиями к минимальному размеру земельного участка.

При этом действующее законодательство Российской Федерации не содержит однозначного определения понятия «жилой дом блокированной застройки».

Таким образом, а также принимая во внимание пункт 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, в зависимости от архитектурно-планировочных решений жилые дома блокированной застройки могут являться либо многоквартирными домами либо совокупностью многоквартирных жилых домов.

Двойственную природу домов блокированной застройки подтверждает судебная практика. Так, Верховным Судом Российской Федерации (определение от 19 мая 2015 г.

№ 127-КГ15-6) при рассмотрении вопроса о передаче в собственность земельного участка, на котором расположен жилой дом, сделан вывод о том, что жилой дом блокированной застройки не является многоквартирным. В то же время, Верховным Судом Российской Федерации (определение от 19 мая 2015 г. № 13-КГ15-2) при рассмотрении вопроса о признании квартиры частью жилого дома напротив, сделан вывод о том, что основным критерием отнесения жилого дома к многоквартирному дому является совокупность нескольких квартир, имеющих самостоятельные выходы на прилегающий земельный участок, либо в помещения общего пользования, а также наличие элементов общего имущества; при этом наличие отдельного входа и капитальных перегородок не являются критериями для отнесения жилого помещения к жилому дому или его части.