



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ФГБУ «ФКП Росреестра»

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.ru

04.06.2019 № 14-07123/19@

на № _____ от _____

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».

Приложение: на 5 л.

Начальник Управления методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Ю.В. Куницына



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва.
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

28.02.2019 № 0Г-Д23-1726

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
Вх. № 1617-ОГ от 30 января 2019 г.

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 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.

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,
ИНН/КПП 7710349494/771001001

07.03.2019 № ОГ-Д23-2019

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № 2227-ОГ от 11 февраля 2019 г.

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 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.

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.

Директор
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,
хранится в системе электронного документооборота
Министерства экономического развития Российской Федерации

СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП

Сертификат: 00E0036E1B07E0E380E811B668499D2254
Владелец: Бутовецкий Алексей Игоревич
Действителен: с 09.06.2018 до 09.06.2019

А.И. Бутовецкий