



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)**

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

30.11.2012 № 14-9930-ГЕ

на № _____ от _____

Минэкономразвития России

Директору Департамента недвижимости

А.И. Ивакину

К поручению Минэкономразвития России
от 19.11.2012 № 13463-ОГ

Уважаемый Андрей Иванович!

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев обращение от 15.11.2012, сообщает следующее.

В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Виды разрешенного использования земельных участков определяются в соответствии с классификатором, утвержденным федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере земельных отношений.

Согласно части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки.

Таким образом, выбор вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии с положениями Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации самостоятельно правообладателем земельного участка при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки без дополнительных разрешений и процедур согласования.

На основании статьи 4 Федерального закона от 29.12.2004 № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, но не позднее чем до 31.12.2012 (за исключением города федерального значения Москвы) решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением установленных законом случаев, с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений частей 3 - 10 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований.

Таким образом, до принятия правил землепользования и застройки (градостроительных регламентов) изменение вида разрешенного использования земельного участка может осуществляться до 31.12.2012 на основании решения органа местного самоуправления с учетом публичных слушаний.

При этом в соответствии со статьей 16 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) кадастровый учет в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка может быть осуществлен в следующем порядке:

1) на основании заявления о кадастровом учете изменений и необходимых в соответствии с Законом о кадастре для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или запрошенных в связи с заявлением и поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

2) на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

Необходимым для кадастрового учета документом в рассматриваемом случае является копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, которая запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 Закона о кадастре (часть 1 статьи 22 Закона о кадастре).

В соответствии с пунктом 4 статьи 18 Федеральный закон от 21.07.1997 № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним», если в связи с изменением сведений об объекте недвижимого имущества, содержащихся в государственном кадастре недвижимости,

требуется внесение соответствующих изменений в подраздел I Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), уточненные сведения о таком объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРП без заявления правообладателя и без повторной регистрации при внесении в соответствии с Законом о кадастре этих сведений в государственный кадастр недвижимости.

Таким образом, изменения в подраздел I раздела ЕГРП, открытого на земельный участок, в части изменения вида разрешенного использования земельного участка должны быть внесены органом, осуществляющим государственную регистрацию прав, без заявления правообладателя после внесения соответствующих сведений в государственный кадастр недвижимости.

Как следует из обращения заявителя, собственниками квартир было принято решение о «перевод» многоквартирного дома в индивидуальный жилой дом и заключено соглашение об определении долей в праве общей долевой собственности на жилой дом.

При этом необходимо учитывать, что в соответствии с Правилами ведения Единого государственного реестра прав на недвижимое имущество и сделок с ним, утвержденными постановлением Правительства Российской Федерации от 18.02.1998 № 219, Инструкцией об особенностях внесения записей в Единый государственный реестр прав на недвижимое имущество и сделок с ним при государственной регистрации прав на объекты недвижимого имущества, являющиеся общим имуществом в многоквартирном доме, предоставления информации о зарегистрированных правах общей долевой собственности на такие объекты недвижимого имущества, утвержденной приказом Минюста России от 14.02.2007 № 29, при государственной регистрации права общей долевой собственности на объекты недвижимого имущества, входящие в состав общего имущества в многоквартирном доме, разделы ЕГРП, относящиеся к земельному участку, на котором расположен многоквартирный дом, и к иным объектам недвижимости, входящим в состав общего имущества в многоквартирном доме, объединяются в единое целое, т.е. формируется объединенный раздел ЕГРП, в начале которого располагаются формы подраздела I для описания многоквартирного дома и объектов недвижимости, являющихся общим имуществом в многоквартирном доме, право общей долевой собственности на которые подлежит государственной регистрации в объединенном разделе.

В Жилищном кодексе Российской Федерации под жилым домом понимается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании (часть 2 статьи 16). При этом квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их

проживанием в таком обособленном помещении (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации).

Многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме; многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством (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 28.01.2006 № 47).

По мнению Росреестра, после государственной регистрации прекращения права на квартиры в многоквартирном доме и проведения государственной регистрации права общей долевой собственности на индивидуальный жилой дом (для чего данный объект должен отвечать признакам жилого дома – определению, данному этому жилому помещению в Жилищном кодексе Российской Федерации), объединенный раздел ЕГРП должен быть расформирован и сформированы самостоятельные разделы ЕГРП (на каждый из объектов недвижимости, составлявших общее имущество в многоквартирном доме, за исключением объектов недвижимости, непосредственно входивших в состав многоквартирного дома).

После внесения указанных записей в ЕГРП правообладателям на основании соответствующего заявления может быть выдано свидетельство о государственной регистрации права общей долевой собственности на земельный участок.

Просим направить в Росреестр позицию Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа заявителю).

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



**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

**Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии**

13.12.2012 № 734-3629

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России с учетом письма
Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии
от 30 ноября 2012 г. № 14-9930-ГЕ направляет копию ответа, подготовленного по
результатам рассмотрения обращения _____ л. (прилагается), для сведения и
учета в работе.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Директор
Департамента недвижимости

А.И. Ивакин

С.А. Толмасова
87 00 (доб. 2355)
Удел нормативно-правового регулирования
кадастрового учета и кадастровой деятельности

Минэкономразвития России
Федеральная служба
государственной регистрации,
кадастра и картографии
Регистр № 25253/12
Дата 20.12.2012



**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>

17.12.2012 № 017-223-6469

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. № 13463-ОГ от 19 ноября 2012 г.

Уважаемый Григорий Анатольевич!

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение от 19 ноября 2012 г., поступившее на портал Минэкономразвития России, по вопросам, связанным с изменением назначения многоквартирного дома и вида разрешенного использования земельного участка, занятого таким многоквартирным домом, и сообщает.

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, а также практики его применения.

Кроме того, информации, содержащейся в Вашем обращении, недостаточно для подготовки ответа по существу (в том числе отсутствуют сведения о кадастровых номерах объектов недвижимости).

Вместе с тем, полагаем возможным по затронутым в обращении вопросам отметить следующее.

1. В соответствии с пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденному постановлением

Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме. Многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

Пунктом 1 статьи 14 Градостроительного кодекса Российской Федерации установлено, что под реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) следует понимать изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Таким образом, государственная регистрация прекращения права на квартиры в многоквартирном доме и проведение государственной регистрации права общей долевой собственности, по мнению Департамента недвижимости, не приводит к изменению назначения объекта капитального строительства с «многоквартирного дома» на «жилой дом».

Исходя из положений пунктов 2, 17 статьи 51 Градостроительного Кодекса Российской Федерации строительство, реконструкция объектов капитального строительства осуществляются на основании разрешения на строительство, за исключением, в том числе, случаев изменения объектов капитального строительства и (или) их частей, если такие изменения не затрагивают конструктивные и другие характеристики их надежности и безопасности и не превышают предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции, установленные градостроительным регламентом.

Таким образом, изменение назначения объекта капитального строительства с «многоквартирного дома» на «жилой дом», по мнению Департамента недвижимости, возможно путем реконструкции многоквартирного дома с изменением конструктивных и других характеристик надежности и безопасности такого объекта, с обязательным

получением разрешений на строительство и на ввод объектов в эксплуатацию при строительстве, реконструкции объекта капитального строительства.

Частями 1 и 2 статьи 43 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) до 1 января 2013 года установлен переходный период применения Закона о кадастре к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства (далее – объекты учета, переходный период).

В соответствии с частью 2.1 статьи 43 Закона о кадастре в переходный период государственный учет объектов учета осуществляется в порядке, установленном на день вступления в силу Закона о кадастре нормативными правовыми актами в сфере соответственно осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства и государственного технического учета жилищного фонда, если иной порядок осуществления в переходный период государственного учета таких объектов не установлен в соответствии с частью 2.2 статьи 43 Закона о кадастре.

Вышеуказанный порядок, предусмотренный частью 2.2 статьи 43 Закона о кадастре, утвержден приказом Минэкономразвития России от 14 октября 2011 г. № 57/ (далее – Порядок учета).

Согласно части 2.3 статьи 43 Закона о кадастре в переходный период государственный учет объектов учета осуществляют:

- органы и организации по государственному техническому учёту и (или) технической инвентаризации в ранее установленном порядке осуществления государственного учета;

- подведомственные органу кадастрового учета государственные бюджетные учреждения в порядке осуществления государственного учета в переходный период.

В настоящее время на территории 81 субъекта Российской Федерации действует Порядок учета. На территории городов федерального значения – Москва и Санкт-Петербург государственный учет объектов учета осуществляется в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 4 декабря 2000 г. № 921 «О государственном техническом учете и технической инвентаризации в Российской Федерации объектов капитального строительства».

В переходный период соответствующие органы и организации по государственному техническому учёту и (или) технической инвентаризации в целях, связанных с осуществлением государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, выдают кадастровые паспорта объектов недвижимости. Такие кадастровые паспорта должны оформляться в соответствии с требованиями Закона о кадастре (часть 3 статьи 43 Закона о кадастре).

Таким образом, в целях получения кадастрового паспорта объекта недвижимости в целях государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, необходимо осуществление государственного учета, а после 1 января 2013 г. государственного кадастрового учета объекта недвижимости.

2. В соответствии с пунктом 2 статьи 7 Земельного кодекса Российской Федерации, части 4 статьи 37 Градостроительного кодекса Российской Федерации любой вид разрешенного использования из предусмотренных зонированием территорий видов выбирается самостоятельно, без дополнительных разрешений и процедур согласования. Основные и вспомогательные виды разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства правообладателями земельных участков и объектов капитального строительства, за исключением органов государственной власти, органов местного самоуправления, государственных и муниципальных учреждений, государственных и муниципальных унитарных предприятий, выбираются самостоятельно без дополнительных разрешений и согласования.

Виды разрешенного использования земельных участков определяются соответствующим градостроительным регламентом, являющимся составной частью правил землепользования и застройки.

Таким образом, выбор вида разрешенного использования земельного участка осуществляется в соответствии с положениями Земельного и Градостроительного кодексов Российской Федерации самостоятельно правообладателем земельного участка при наличии утвержденных в установленном порядке правил землепользования и застройки без дополнительных разрешений и процедур согласования.

На основании статьи 4 Федерального закона от 29 декабря 2004 г. № 191-ФЗ «О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации» вплоть до принятия в установленном Градостроительным кодексом Российской Федерации порядке правил землепользования и застройки, но не позднее чем до 31 декабря 2012 г.

(за исключением города федерального значения Москвы) решение об изменении одного вида разрешенного использования земельных участков и объектов капитального строительства на другой вид такого использования принимается главой местной администрации, за исключением установленных законом случаев, с учетом результатов публичных слушаний. Указанные публичные слушания организуются и проводятся в порядке, определенном уставом муниципального образования и (или) нормативными правовыми актами представительного органа муниципального образования с учетом положений частей 3 - 10 статьи 39 Градостроительного кодекса Российской Федерации в части соответствующих требований.

Таким образом, до принятия правил землепользования и застройки (градостроительных регламентов) изменение вида разрешенного использования земельного участка может осуществляться до 31 декабря 2012 г. на основании решения органа местного самоуправления с учетом публичных слушаний.

При этом, в соответствии со статьей 16 Закона о кадастре государственный кадастровый учет в связи с изменением вида разрешенного использования земельного участка может быть осуществлен в следующем порядке:

1) на основании заявления о кадастровом учете изменений и необходимых в соответствии с Законом о кадастре для осуществления такого учета документов, представленных заявителем или запрошенных в связи с заявлением и поступивших в порядке межведомственного информационного взаимодействия;

2) на основании соответствующих документов, поступивших в орган кадастрового учета в порядке информационного взаимодействия.

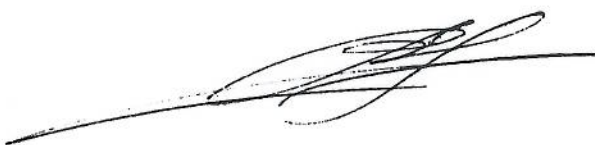
Необходимым для кадастрового учета документом в рассматриваемом случае является копия документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом установленное разрешенное использование земельного участка, которая запрашивается органом кадастрового учета в порядке, установленном частью 8 статьи 15 Закона о кадастре (часть 1 статьи 22 Закона о кадастре).

Пунктом 4 статьи 18 Федерального закона от 21 июля 1997 г. № 122-ФЗ «О государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним» установлено, что в случае, если в связи с изменением сведений об объекте недвижимого имущества, содержащихся в государственном кадастре недвижимости, требуется внесение соответствующих изменений в подраздел I Единого государственного реестра прав на

недвижимое имущество и сделок с ним (далее – ЕГРП), уточненные сведения о таком объекте недвижимого имущества вносятся в ЕГРП без заявления правообладателя и без повторной регистрации при внесении в соответствии с Законом о кадастре этих сведений в государственном кадастре недвижимости.

При этом, по мнению Департамента, действующее законодательство в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, а также в сфере государственного кадастрового учета недвижимости не исключает возможность внесения в ЕГРП соответствующих изменений на основании заявления правообладателя такого объекта недвижимого имущества (его представителя) и прилагаемого кадастрового паспорта (выписки) такого объекта недвижимого имущества, содержащего новые сведения о таком объекте недвижимого имущества.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий