



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

Федеральное государственное бюджетное учреждение
«ФЕДЕРАЛЬНАЯ КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА
ФЕДЕРАЛЬНОЙ СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ»
(ФГБУ «ФКП Росреестра»)

Орликов пер., д. 10, стр. 1, Москва, 107078
тел. (495) 587-80-80

e-mail: federal@kadastr.ru, http://www.kadastr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

22 МАР 2019 № 10-0696-лс

На № _____ от _____

Заместителю руководителя
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии

Г.Ю. Елизаровой

О запросе разъяснений

Уважаемая Галина Юрьевна!

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 «ФКП 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 наименований¹ 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

¹ По мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», в указанных частях допущена опечатка в использовании слова «наименование» применительно к назначению, что подтверждается позицией Минэкономразвития России, изложенной в письме Минэкономразвития России от 16.11.2018 № ОГ-Д23-11148.

органам Росреестра и ФГБУ «ФКП 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 от 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.

С уважением,

Заместитель директора



М.В. Семенова