

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

ПИСЬМО

от 29 августа 2023 г. N 13-00809/23

О РАССМОТРЕНИИ ОБРАЩЕНИЯ

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение (далее - Обращение), сообщает.

В соответствии с пунктом 1 Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного [постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457](#) (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Кроме того, исходя из положений пункта 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных [постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.1997 N 1009](#), постановления Государственной Думы Федерального Собрания Российской Федерации от 11 ноября 1996 г. N 781-II ГД "Об обращении в Конституционный Суд Российской Федерации", письма Росреестра не являются нормативными правовыми актами и не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства.

В этой связи письма Росреестра и его структурных подразделений не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм. Кроме того, содержащееся в данных письмах мнение не является официальным актом толкования правовых норм, соответственно, не может быть рассмотрено в качестве обязательного государственного предписания.

Дополнительно сообщаем, что в обращении отсутствуют сведения об уникальных характеристиках, позволяющих идентифицировать объект недвижимости, в связи с чем представить подробные пояснения по существу изложенных в обращении вопросов не представляется возможным.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Исходя из информации, изложенной в Обращении, уточняется возможность изменения назначения здания с "садовый дом" на "жилой дом", расположенного на земельном участке с видом разрешенного использования "Для ведения садоводства" (расположенного на территории СНТ).

Федеральный [закон от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ](#) "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ) регулирует отношения, возникающие в связи с осуществлением на территории Российской Федерации государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним подлежащих в соответствии с законодательством Российской Федерации государственной регистрации, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, подлежащего такому учету согласно Федеральному закону N 218-ФЗ, а также ведением ЕГРН и предоставлением предусмотренных Федеральным законом N 218-ФЗ сведений, содержащихся в ЕГРН (часть 1 статьи 1 Федерального закона N 218-ФЗ).

В соответствии с пунктом 1 части 4 статьи 8 Федерального закона N 218-ФЗ определены виды объектов недвижимости, в отношении которых осуществляется государственный кадастровый учет, к которым в том числе относятся здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс, предприятие как имущественный комплекс.

В соответствии с частью 5 статьи 8 Федерального закона N 218-ФЗ в ЕГРН в том числе вносятся следующие дополнительные сведения об объекте недвижимого имущества:

- назначение здания (нежилое, многоквартирный дом, жилой дом, садовый дом, гараж), если объектом недвижимости является здание;
- назначение помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение;
- назначение сооружения, если объектом недвижимости является сооружение.

Следует отметить, что в соответствии с положениями действующего законодательства изменение назначения здания возможно путем:

- проведения реконструкции в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;
- признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в соответствии с [постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. N 47](#) "Об утверждении 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" (далее - Постановление N 47).

В случае волеизъявления гражданина, являющегося собственником садового или жилого дома, возможно признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в порядке признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденном Постановлением N 47 (далее - Порядок). В соответствии с пунктом 55 Порядка 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).

Перечень документов, необходимых для предоставления в уполномоченный орган, установлен пунктом 56 Порядка.

Пунктом 22 части 1 статьи 32 Федерального закона N 218-ФЗ предусмотрена обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом.

В этой связи в случае принятия уполномоченным органом решения о признании жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом сведения о назначении здания будут внесены ЕГРН не позднее пятнадцати рабочих дней с даты поступления такого решения в порядке межведомственного информационного взаимодействия, при условии отсутствия оснований для направления уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН (части 1 и 2 статьи 34 Федерального закона N 218-ФЗ).

Необходимо обратить внимание, что Порядком в целях признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом не предусмотрено проведение работ по реконструкции.

Кроме того, порядок изменения сведений, содержащихся в ЕГРН, о соответствующем объекте недвижимости (в том числе здании) по результатам проведения работ по реконструкции либо в рамках реализации Порядка является различным.

Внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, по результатам реконструкции объекта недвижимости, осуществляется в рамках государственного кадастрового учета на основании технического плана, который будет содержать все необходимые сведения о характеристиках такого объекта, измененных после проведения реконструкции (пункт 7.3 части 2 статьи 14 Федерального закона N 218-ФЗ).

При этом внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, в рамках реализации Порядка, осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия (статья 32 Федерального закона N 218-ФЗ).

Таким образом, изменение назначения здания путем проведения реконструкции и в рамках реализации Порядка являются различными процедурами.

Также не представляется возможным понять причины расхождения сведений, содержащихся в ЕГРН, о соответствующем здании с назначением "садовый дом" с фактическими характеристиками такого здания, учитывая, что работы по реконструкции не проводились.

В случае, если указанные расхождения являются следствием наличия технической/реестровой ошибки, то такие ошибки подлежат исправлению в порядке, предусмотренном статьей 61 Федерального закона N 218-ФЗ. Также потребуется приложение документа, подтверждающего наличие соответствующей ошибки.

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У.ГАЛИШИН