



Росреестр

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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 13, 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

17.04.2018 № *Д/11-1944*

На № _____ от _____

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев позицию Росреестра в связи с рассмотрением обращения Соловьевой Е.Н. о подготовке технического плана и осуществлении государственного кадастрового учета здания с назначением «жилое строение», сообщает.

Как следует из обращения _____ при составлении декларации в отношении расположенного на садовом земельном участке здания заявителем было указано назначение здания «жилое строение». Однако осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав было приостановлено ввиду несоответствия назначения здания виду разрешенного использования земельного участка «для садоводства»: в разделе «Характеристики объекта недвижимости» дополнительно представленного технического плана назначение здания указано как «жилой дом», одновременно в разделе «Заключение кадастрового инженера» приведено соответствующее обоснование со ссылкой на невозможность указания назначения «жилое строение» в действующей в настоящее время xml-схеме электронного документа технического плана здания.

По результатам рассмотрения обращения _____ Росреестром с целью осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на объект недвижимости заявителю предлагается представить в орган регистрации прав технический план, в котором назначение здания указать как «нежилое».

В этой связи отмечаем.

Минэкономразвития России	
Росреестр	
Вх. №	<i>МММ 01939</i>
Дата	<i>17.04.2018</i>
Листов	<i>5</i> / Присл. <i>—</i>

Согласно статье 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» на садовом земельном участке допускается возведение исключительно жилых строений и хозяйственных строений и сооружений, на дачном земельном участке – жилых строений или жилых домов.

В соответствии с пунктом 1 части 17 статьи 51 Градостроительного кодекса Российской Федерации получение разрешения на строительство не требуется при строительстве любых построек на земельных участках, предоставленных для ведения садоводства, дачного хозяйства.

Согласно пункту 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) в числе дополнительных сведений об объекте недвижимости в отношении зданий в Едином государственном реестре недвижимости (ЕГРН) указываются сведения о назначении здания: нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение.

Согласно части 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, если законодательством Российской Федерации в отношении объектов недвижимости (за исключением единого недвижимого комплекса) не предусмотрены подготовка и (или) выдача указанных в частях 8 – 10 данной статьи разрешений и проектной документации, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости или в отношении созданного объекта недвижимости – правообладателем земельного участка.

Требованиями к подготовке технического плана и составом содержащихся в нем сведений, требованиями к подготовке декларации об объекте недвижимости и составом содержащихся в ней сведений, утвержденными приказом Минэкономразвития России 18 декабря 2015 г. № 953, также установлено, что в случае подготовки указанных документов в отношении зданий, предусмотрено указание одного из видов назначения здания: «нежилое», «жилое», «многоквартирный дом», «жилое строение».

Таким образом, законодательство, в том числе в сфере государственного кадастрового учета объектов недвижимости, не содержит запрета на осуществление государственного кадастрового учета зданий с назначением «жилое строение», расположенных на земельных участках, предоставленных гражданам для ведения садоводства или дачного хозяйства.

Кроме этого, полагаем необходимым обратить внимание на следующие положения Федерального закона 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, вступает в силу с 1 января 2019 г.):

для целей применения в Законе № 217-ФЗ, других федеральных законах и принятых в соответствии с ними иных нормативных правовых актах такие виды разрешенного использования земельных участков, как «садовый земельный участок», «для садоводства», «для ведения садоводства», «дачный земельный участок», «для ведения дачного хозяйства» и «для дачного строительства», содержащиеся в ЕГРН и (или) указанные в правоустанавливающих или иных документах, считаются равнозначными. Земельные участки, в отношении которых установлены такие виды разрешенного использования, являются садовыми земельными участками. Указанные положения не распространяются на земельные участки с видом разрешенного использования «садоводство», предназначенные для осуществления садоводства, представляющего собой вид сельскохозяйственного производства, связанного с выращиванием многолетних плодовых и ягодных культур, винограда и иных многолетних культур (часть 7 статьи 54);

садовый земельный участок - земельный участок, предназначенный для отдыха граждан и (или) выращивания гражданами для собственных нужд сельскохозяйственных культур с правом размещения садовых домов, жилых домов, хозяйственных построек и гаражей пункт 1 статьи 3);

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 (часть 9 статьи 54);

расположенные на садовых земельных участках здания, сооружения, сведения о которых внесены в ЕГРН до дня вступления в силу Закона № 217-ФЗ с назначением «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, не являющиеся хозяйственными постройками и гаражами, признаются садовыми домами (часть 11 статьи 54);

садовый дом - здание сезонного использования, предназначенное для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их временным пребыванием в таком здании (пункт 2 статьи 3);

садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации (часть 3 статьи 23).

Возможность указания назначения здания «жилое строение» при его государственном кадастровом учете была введена Федеральным законом от 3 июля 2016 г. № 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 с 4 июля 2016 г. Вместе с тем, Росреестром до настоящего времени не реализована такая возможность при подготовке технического плана здания в электронном виде и при осуществлении государственного кадастрового учета здания. В этой связи обращаем внимание, что отсутствие у Росреестра технической возможности указания такого назначения здания в техническом плане объекта недвижимости, по мнению Департамента недвижимости, не должно являться основанием приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

Предложенный Росреестром в письме от 19 марта 2018 г. № 14-02797-МС/18 вариант решения изложенного в обращении вопроса приведет к нарушению правил, устанавливаемых Законом № 217-ФЗ, и искажению сведений о зданиях, расположенных на садовых и дачных участках граждан: здания с назначением «нежилое» с 1 января 2019 г. будут признаны садовыми домами (часть 11 статьи 54), в то время как подлежащие государственному кадастровому учету до указанной даты здания с назначением «жилое строение» должны быть признаны жилыми домами.

Такие искажения сведений о назначении зданий приведут к направлению в налоговые органы неверных сведений об объектах налогообложения и, соответственно, неправильному начислению и взиманию налогов на объекты недвижимости. Так, согласно пункта 2 статьи 401 Налогового кодекса Российской Федерации (часть II) жилые строения, расположенные на земельных участках, предоставленных для ведения личного подсобного, дачного хозяйства, огородничества, садоводства, индивидуального жилищного строительства, относятся к жилым домам.

В этой связи существует вероятность возникновения ограничения на реализацию прав граждан на оформление права собственности на здание с назначением «жилое строение», что повлечет в последующем необходимость гражданам обеспечить признание садового дома «жилым домом» в устанавливаемом Правительством Российской

Федерации порядке и, возможно, дополнительные расходы граждан или выполнение ими дополнительных строительных работ.

Решение указанных проблем может потребовать в последующем целого комплекса мер, направленных на отграничение зданий с назначением «нежилое», являющихся хозяйственными постройками, от зданий, которые должны быть признаны садовыми домами, внесение в ЕГРН соответствующих изменений и направление в налоговые органы исправленных данных. Если указанные мероприятия не будут реализованы, это приведет к социальной напряженности и увеличению потока заявлений об исправлении реестровых ошибок, допущенных при ведении ЕГРН.

В этой связи с учетом положений Закона № 217-ФЗ в части изменения в силу закона назначения здания с «жилое строение» на «жилой дом» полагаем необходимым в настоящее время до перехода в каждом определенном регионе на ведение ЕГРН с использованием ФГИС ЕГРН – если указанная автоматизированная система и разработанная для нее xml-схема электронного документа технического плана здания предусматривают возможность указания назначения здания «жилое строение», либо до вступления в силу Закона № 217-ФЗ в отношении здания, расположенного на садовом или дачном земельном участке, указывать его назначение «жилое» с одновременным включением в раздел «Заключение кадастрового инженера» технического плана обоснования результата кадастровых работ, содержащего информацию о назначении здания «жилое строение».

Прошу обеспечить доведение данной информации до территориальных органов Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалов, а также Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров».

Директор
Департамента недвижимости



А.И. Бутовецкий