МИНИСТЕРСТВО СТРОИТЕЛЬСТВА И ЖИЛИЩНО-КОММУНАЛЬНОГО ХОЗЯЙСТВА РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО
от 21.06.2023 N 36268-ОД/08

Департамент градостроительной деятельности и архитектуры Министерства строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации (далее - Департамент) в ответ на письмо по вопросу изменения назначения объекта капитального строительства сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве строительства и жилищно-коммунального хозяйства Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. N 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования), жилищной политики, жилищно-коммунального хозяйства, и не наделен полномочиями по толкованию федерального законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

При этом сообщается, что позиция Минстроя России, изложенная в письме от 7 мая 2021 года N 18563-СГ/08, в настоящее время своей актуальности не утратила.

В дополнение к информации, изложенной в вышеуказанном письме Минстроя России, Департамент считает возможным в рамках компетенции отметить, что в случае, если предполагается изменение назначения нежилого здания на жилой дом (объект индивидуального жилищного строительства) для такого изменения застройщику, по мнению Департамента, необходимо обратиться в уполномоченный орган с уведомлением о планируемой реконструкции.

В целях реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства (далее - объект ИЖС) застройщик подает в уполномоченный орган уведомление о планируемых строительстве или реконструкции объекта ИЖС (далее - уведомление о планируемом строительстве), содержащее сведения, предусмотренные пунктами 1 - 9 части 1 статьи 51.1 ГрК РФ, а также необходимые документы.

Завершение строительства или реконструкции объекта ИЖС сопровождается подачей застройщиком уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта ИЖС (далее - уведомление об окончании строительства), содержащее информацию о параметрах уже построенного или реконструированного объекта.

При получении уведомлений о планируемом строительстве и об окончании строительства на уполномоченный орган возложена обязанность рассмотреть данные уведомления с приложенными к ним документами и уведомить застройщика в первом случае - о соответствии/несоответствии параметров планируемого к строительству, реконструкции объекта ИЖС параметрам и

ограничениям и соответственно о допустимости или недопустимости такого строительства, а во втором случае - о соответствии/несоответствии требованиям уже построенного объекта тем параметрам и ограничениям, которые предусмотрены на дату направления уведомления о планируемом строительстве, а также установленным требованиям к параметрам объектов капитального строительства.

Таким образом направление застройщику уведомлений о соответствии планируемого к строительству или реконструкции объекта и далее о соответствии построенного объекта является фактом признания уполномоченным органом соответствия возведенного объекта требованиям, на соответствие которым осуществлялась проверка.

Получение от уполномоченного органа уведомления о соответствии построенного объекта ИЖС требованиям законодательства о градостроительной деятельности дает возможность осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию права возведенного объекта.

Вместе с тем для жилых домов и садовых домов, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства Федеральным законом от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ) были предусмотрены положения, предполагающие возможность до 1 марта 2021 года осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на такие объекты на основании только технического плана и правоустанавливающего документа на земельный участок, если в Едином государственном реестре недвижимости не зарегистрировано право заявителя на земельный участок, на котором расположен указанный объект недвижимости. При этом не требовалось направления уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Федеральным законом от 8 декабря 2020 г. N 404-ФЗ (в редакции Федерального закона от 30 декабря 2021 г. N 478-ФЗ "О внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации") в статью 70 Федерального закона N 218-ФЗ внесены изменения, согласно которым до 1 марта 2031 года будет действовать упрощенный порядок оформления прав граждан не только в отношении жилых или садовых домов, построенных на земельном участке, предназначенном для ведения гражданами садоводства, но и в отношении жилых домов, возведенных на земельных участках, предназначенных для индивидуального жилищного строительства или для ведения личного подсобного хозяйства.

Одновременно Федеральным законом N 404-ФЗ предусматривается, что жилой дом или садовый дом должны соответствовать параметрам объекта ИЖС, определенным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ.

В то же время несмотря на то, что нормами указанного федерального закона предусмотрен упрощенный порядок регистрации объектов ИЖС, строительство

таких объектов осуществляется в порядке, регламентированном статьей 51.1 ГрК РФ.

Дополнительно отмечаем, введение в действие упрощенного порядка государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации права в отношении объектов ИЖС не исключает обязанности правообладателей земельных участков при возведении на земельном участке зданий и сооружений, а также осуществления их перестройки или сноса соблюдать градостроительные и строительные нормы и правила, технические регламенты, а также требования о целевом назначении земельного участка (пункт 1 статьи 263 Гражданского кодекса Российской Федерации, часть 6 статьи 52 ГрК РФ).

Одновременно информируем, что ранее в Минстрой России поступали обращения относительно положений статьи 32 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости".

Ввиду того, что вопросы ведения Единого государственного реестра недвижимости, государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним на основании Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 1 июня 2009 г. N 457, отнесены к ведению Росреестра, Минстроем России была запрошена позиция относительно применения пункта 5.1 часть 1 статьи 32 указанного федерального закона.

Письмом Росреестра от 14 января 2022 г. N 11-0166-АБ/22 в адрес Минстроя России представлена запрашиваемая позиция (копия прилагается).

В дополнение сообщаем, что в соответствии с пунктом 2 Правил подготовки нормативных правовых актов федеральных органов исполнительной власти и их государственной регистрации, утвержденных постановлением Правительства Российской Федерации от 13 августа 1997 г. N 1009, письма федеральных органов исполнительной власти не являются нормативными правовыми актами.

В этой связи письма Минстроя России и его структурных подразделений, в которых разъясняются вопросы применения нормативных правовых актов, не направлены на установление, изменение или отмену правовых норм, а содержащиеся в них разъяснения не могут рассматриваться в качестве общеобязательных государственных предписаний постоянного или временного характера, а являются мнением, не обязательным для правоприменения.

Заместитель директора
Департамента градостроительной
деятельности и архитектуры
О.А.ДАШКОВА