

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

**ПИСЬМО
от 28 августа 2024 г. N 13-00844/24**

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 относительно разъяснений по вопросу о необходимости получения решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом, если назначение здания изменилось в результате реконструкции, сообщает.

В соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 N 457 (далее - Положение), Росреестр является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим в том числе выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в сфере ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН) и предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, осуществления государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, кадастровой деятельности и кадастровых отношений. Согласно Положению Росреестр также не наделен полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Согласно пункту 12.4 Типового регламента внутренней организации федеральных органов исполнительной власти, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.07.2005 N 452, разъяснение законодательства Российской Федерации, практики его применения, а также толкование норм, терминов и понятий осуществляются в случаях, если на них возложена соответствующая обязанность.

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

Также необходимо учитывать, что в соответствии с Федеральным законом от 13.07.2015 N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее - Федеральный закон N 218-ФЗ) решение о проведении, приостановлении либо отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором прав самостоятельно по результатам проведенной им правовой экспертизы представленных документов. Государственный регистратор прав при проведении им государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них не осуществляет (и не осуществлял) выход (выезд) на местность в целях проведения проверки достоверности сведений, содержащихся в документах, представленных в орган регистрации прав.

Росреестр в соответствии с законодательством Российской Федерации не вправе принимать решения о законности (незаконности) решений, принятых государственными регистраторами прав, отменять (приостанавливать) их, давать указания своим территориальным органам о принятии каких-либо решений по конкретным делам, а также давать оценку действиям (бездействию) государственного регистратора прав при осуществлении правовой экспертизы в

территориальных органах Росреестра.

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

Письмом Росреестра от 29.08.2023 N 13-00809/23 (далее - Письмо) направлена позиция Управления о возможности изменения назначения здания с "садовый дом" на "жилой дом", расположенного на земельном участке с видом разрешенного использования "Для ведения садоводства" (расположенного на территории СНТ) путем проведения его реконструкции или путем признания "садового дома" "жилым домом" в соответствии с постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 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) без проведения его реконструкции.

При этом в Письме отмечается различие указанных процедур с точки зрения действующих порядков внесения соответствующих сведений в ЕГРН, учитывая, что внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, по результатам реконструкции объекта недвижимости осуществляется в рамках государственного кадастрового учета на основании технического плана, содержащего все необходимые сведения об измененных характеристиках такого объекта, а внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, в рамках реализации Постановления N 47 осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия - на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом.

В соответствии с пунктом 14 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации 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, является реконструкцией объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов).

На основании вышеизложенного, по мнению Управления, в результате реконструкции здания может быть изменено назначение такого здания.

В этой связи в целях осуществления государственного кадастрового учета изменения характеристик объекта недвижимости в результате реконструкции объекта недвижимости представление решения органа местного самоуправления о признании садового дома жилым домом, предусмотренного Постановлением N 47, не требуется.

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