

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

**Управление  
Федеральной службы государственной  
регистрации, кадастра и картографии  
по Алтайскому краю  
(Управление Росреестра по Алтайскому краю)**

Советская ул., д. 16, Барнаул, 656002  
Тел./факс (3852) 29-17-17, E-mail: 22\_upr@rosreestr.ru  
ОКПО 75141333 ОГРН 1042202282132  
ИНН/КПП 2225066565/222401001

**Руководителям  
саморегулируемых  
организаций кадастровых  
инженеров,  
кадастровым инженерам  
(по списку)**

10 01 2023      01-ЭЛ-00111-ЕБ/23  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О направлении ответов на вопросы**

Управление Росреестра по Алтайскому краю направляет ответы на вопросы, поступившие от кадастровых инженеров в ходе проведения селекторного совещания с кадастровыми инженерами 22.12.2022<sup>1</sup>, а также материалы (файл аудиозаписи) данного совещания.

**Вопрос № 1** - «По решению суда необходимо поставить на учет квартиру, дом в котором она расположена не стоит на кадастровом учете. Поле «кадастровый номер здания» обязательно для заполнения. Как подготовить технический план на помещение?».

**Ответ:** В соответствии с абз. 5 п. 51 Требований к подготовке технического плана, утвержденных Приказом Росреестра от 15.03.2022 № П/0082 «Об установлении формы технического плана, требований к его подготовке и состава содержащихся в нем сведений», в раздел «Характеристики объекта недвижимости» включаются сведения о соответствующих объектах недвижимости, в том числе кадастровые номера иных объектов недвижимости, в границах которых или в которых расположен объект недвижимости, в строках 6.1 - 6.4 соответственно указываются:

кадастровый номер здания, в котором расположено помещение, машино-место (за исключением случая, установленного частью 15 статьи 70 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» строка 6.2.

Согласно части 15 статьи 70 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав на помещение (помещения) или машино-место (машино-места) в многоквартирном доме могут осуществляться при

<sup>1</sup> протокол С/123-ПП от 22.12.2022 направлен письмом Управления от 27.12.2022 № 01-ЭЛ-12774-ЕБ

отсутствии в ЕГРН сведений о таком многоквартирном доме в случае, если до дня вступления в силу Закона № 218-ФЗ (до 01.01.2017) был осуществлен государственный кадастровый учет хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места, расположенных в таком многоквартирном доме, или если государственный кадастровый учет такого многоквартирного дома был осуществлен без государственного кадастрового учета помещений или машино-мест в нем;

условие, предусмотренное настоящей частью, не распространяется на многоквартирные дома, введенные в эксплуатацию с 13.07.2015.

Таким образом, в порядке, предусмотренном частью 15 статьи 70 Закона № 218-ФЗ, может быть поставлено на государственный кадастровый учет помещение, расположенное в многоквартирном доме, сведения о котором отсутствуют в ЕГРН, при условии, что такой дом был введен в эксплуатацию до 13.07.2015 и до 01.01.2017 был осуществлен государственный кадастровый учет хотя бы одного жилого или нежилого помещения либо машино-места, расположенных в таком многоквартирном доме.

В иных случаях осуществление государственного кадастрового учета помещения при отсутствии в ЕГРН сведений о здании, в котором оно расположено, Законом № 218-ФЗ не предусмотрено (исключение составляет случай, когда помещение является ранее учтенным и сведения о нем вносятся по правилам части 5 статьи 69 Закона № 218-ФЗ).

Вопрос № 2 - «Ранее при подготовке техпланов на нежилые объекты (садовые дома) в СНТ, прописывали в графах назначение – наименование – «нежилое здание, жилое строение». В настоящее время все ОКСы с такими характеристиками переведены - жилой дом. Фактически это садовые дома. Каким образом внести изменения в характеристики ОКС на «садовый дом», возможно это сделать, минуя архитектуру?».

Ответ: положениями Федерального закона от 27.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»<sup>2</sup> урегулирован правовой статус объектов капитального строительства, созданных на земельных участках, предназначенных для ведения гражданами садоводства.

Согласно положениям п.п. 9, 11 ст. 54 Закона 217-ФЗ сведения, содержащиеся в ЕГРН об объекте капитального строительства с назначением «жилое», «жилое строение», признаются жилыми домами; сведения о назначении зданий, таких как «нежилое», сезонного или вспомогательного использования, предназначенные для отдыха и временного пребывания людей, за исключением хозяйственных построек и гаражей, признаются садовыми домами. При этом замена ранее выданных документов или внесение изменений в такие документы, записи ЕГРН в части наименований, назначения указанных объектов недвижимости не требуется, но данная замена может осуществляться по желанию их правообладателей.

Таким образом, изменение сведений о назначении, наименовании здания,

---

<sup>2</sup> Далее - Закон № 217-ФЗ

расположенного на земельном участке для ведения садоводства, осуществляется органом регистрации прав на основании заявления правообладателя такого здания с учетом актуальных сведений ЕГРН. Внесенное на основании заявления собственника назначение здания «жилое», с учетом имевшихся в кадастре сведений «назначение – наименование – «нежилое здание, жилое строение» соответствует воле заявителя и требованиям действующего законодательства.

Садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Постановлением Правительства РФ<sup>3</sup> (ч. 3 ст. 23.1 Закона № 217-ФЗ). Таким образом, Правительством РФ установлен специальный порядок изменения назначения садовых и жилых домов, расположенных на земельных участках для ведения садоводства.

В этой связи для признания жилого дома – садовым, правообладателю необходимо представить непосредственно в орган местного самоуправления либо через МФЦ<sup>4</sup> соответствующее заявление, приложив документы, предусмотренные п. 56 Положения.

Решение о признании жилого дома – садовым домом принимает уполномоченный орган местного самоуправления, который выносит соответствующее решение (п. п. 55, 59 Положения).

Поступившее в соответствии с п. 22 ч. 1 ст. 32 Закона № 218-ФЗ<sup>5</sup> в орган регистрации прав решение органа местного самоуправления будет являться основанием для изменения назначения здания с «жилое» на «садовый дом».

Вопрос № 3 – «Подскажите, возможно ли образовать в нежилом здании 2 помещения, если сумма площадей помещений будет равна площади здания. Или нужно вначале пересчитывать площадь здания (с учётом перегородок)?».

Ответ:

1 ситуация:

Если никаких перепланировок не было произведено - образовать в нежилом здании помещения можно без пересчета площади здания.

2 ситуация:

Если перепланировка произведена - то сначала необходимо внести соответствующие изменения в характеристики здания и только после этого поставить на учет помещения в здании.

Эти два варианта касаются ситуации если для каждого помещения есть отдельные выходы и нет в здании вообще мест общего пользования.

В случае если в здании были места общего пользования, то площадь двух помещений не может равняться площади здания, поскольку методика подсчета площадей разная.

<sup>3</sup> По тексту - Постановление Правительства РФ от 28.01.2006 № 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 – Положение

<sup>4</sup> По тексту - многофункциональный центр

<sup>5</sup> По тексту - Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

Данные правила должны соблюдаться кадастровыми инженерами - приказ Росреестра от 23.10.2020 № П/0393 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения, помещения, машино-места».

Приложение: файл аудиозаписи, 14,5 Мб.

Заместитель руководителя Управления



Е.В. Бандурова

Антонова Елена Юрьевна  
(3852) 29 17 58