

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

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Оренбургской области
(Управление Росреестра по Оренбургской области)**

РУКОВОДИТЕЛЬ

Пушкинская ул., д. 10, г. Оренбург, 460000
тел./факс: (3532) 77-70-71,
e-mail: 56_upr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.gov.ru

12.07.2024 №02-14-01659-ВР/24

На № _____ от _____

О внесении в ЕГРН¹ сведений о смене
назначенияⁱ

**Уважаемые руководители
саморегулируемых организаций кадастровых инженеров!**

Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области (далее – Управление) с целью исполнения поручения, изложенного в письме Росреестра от 29.11.2017 № 14-14078-ГЕ/17, пунктов 2.3-2.5 протокола № 1 от 13.04.2017 заседания межведомственной рабочей группы «О мероприятиях по снижению количества решений о приостановлении (отказе) при предоставлении государственных услуг Росреестра по государственному кадастровому учету и (или) государственной регистрации прав на недвижимое имущество», протокола оперативного совещания у руководителя Росреестра Скуфинского О.А. от 07.12.2021 № ОС/050-ПР, протокола оперативного совещания у руководителя Росреестра Скуфинского О.А. от 07.02.2022 № ОС-007/ПР, поручения заместителя руководителя Росреестра Смирнова М.С. от 15.02.2022 № 07-104-МС/22, сообщает следующее.

С 1 июля 2024 на территории Оренбургской области действуют дополнительные меры поддержки по выплате единовременной материальной помощи гражданам, являющимися собственниками *нежилого помещения*, расположенного на земельном участке в границах территории ведения гражданами садоводства, пострадавшего в результате чрезвычайной ситуации, сложившейся на территории Оренбургской области в связи с прохождением

¹ Единый государственный реестр недвижимости

весеннего паводка в 2024 году². Данная мера поддержки действует в отношении вышеназванных нежилых помещений права собственности на которые зарегистрированы в ЕГРН не позднее 01.10.2024.

В настоящее время в Управление от собственников садовых домов стали поступать заявления о внесении изменений в сведения ЕГРН о назначении строений с «жилого» на «нежилое» с приложением технических планов, подготовленных кадастровыми инженерами на основании декларации, с целью исправления реестровой ошибки в назначении ранее поставленного на кадастровый учет здания (садового дома).

В соответствии с частью 3 статьи 23.1 Закона № 217-ФЗ³ садовый дом может быть признан жилым домом, жилой дом может быть признан садовым домом в порядке, предусмотренном Правительством Российской Федерации.

Согласно пункту 55 Положения⁴, 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.*

При совокупности условий, предусмотренных пунктом 22 части 1 статьи 32, части 1 статьи 33 Закона № 218-ФЗ⁵, в рассматриваемом случае, сведения подлежат внесению в ЕГРН:

- в порядке межведомственного информационного взаимодействия;
- по заявлению правообладателя объекта недвижимости (или лица, уполномоченного нотариальной доверенностью) о внесении в ЕГРН сведений о смене назначения объекта (без предоставления технического плана).

Следует отметить, что в случаях, предусмотренных статьями 263 ГК РФ и 52 ГрК РФ (реконструкция объекта) с заявлением о внесении изменений в сведения ЕГРН, в том числе, об изменении его назначения, вносятся по заявлению лиц, установленных статьей 15 Закона № 218-ФЗ, с приложением технического плана здания, подготовленного по результатам проведенных работ в связи с реконструкцией здания, в состав приложения к которому будет включено решение органа местного самоуправления муниципального

² Постановление правительства Оренбургской области от 14.06.2024 № 519-п «Об утверждении порядка оказания единовременной материальной помощи гражданам, являющимися собственниками нежилого помещения, расположенного на земельном участке в границах территории ведения гражданами садоводства, пострадавшего в результате чрезвычайной ситуации, сложившейся на территории Оренбургской области в связи с прохождением весеннего паводка в 2024 году»

³ Федеральный закон от 29.07.2017 № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации»

⁴ Положение 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, утвержденного Постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47

⁵ Федеральный закон от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости»

образования, в границах которого расположен указанный объект недвижимости.

Также с целью недопущения нарушений прав и законных интересов собственников объектов капитального строительства, расположенных на земельных участках в границах территории ведения гражданами садоводства, считаем необходимым обратить внимание на следующее.

В настоящее время на всей территории Российской Федерации проводятся мероприятия (без привлечения средств граждан) по подключению к газораспределительным сетям домовладений, расположенных на землях садоводческих некоммерческих товариществ в газифицированных населенных пунктах, до границ земельных участков, принадлежащих заявителям (при наличии соответствующей заявки о подключении)⁶.

Как следует из положений Постановления Правительства РФ от 16.04.2024 № 484⁷, подключению к газораспределительным сетям в газифицированных населенных пунктах подлежат лишь *жилые дома*, расположенные на землях садоводческих некоммерческих товариществ. Садовые дома с назначением «нежилое» подключению к газораспределительным сетям в газифицированных населенных пунктах не подлежат.

При этом собственник строения, расположенного на землях садоводческих некоммерческих товариществ *по собственной инициативе*, может обращаться к кадастровому инженеру за подготовкой технического плана в связи со сменой назначения садового дома с «нежилого» на «жилое».

С учетом вышеизложенного, при желании собственника строения, технический план для внесения в ЕГРН сведений о смене назначения садового дома с «нежилого» на «жилое» должен быть подготовлен кадастровым инженером на основании *решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом*.

Обращаем внимание на то, что подпунктом «ж» пункта 61 Положения при рассмотрении заявления о признании садового дома жилым домом органом местного самоуправления исследуется вопрос о размещении садового дома на земельном участке, расположенном в границах зоны затопления, подтопления.

В случае если садовый дом находится *на земельном участке, расположенном в границах зоны затопления, подтопления* уполномоченный

⁶Пункт 22 Перечня поручений по реализации Послания Президента Федеральному Собранию», утвержденного Президентом РФ 30.03.2024 № Пр-616

⁷Постановление Правительства РФ от 16.04.2024 № 484 «О внесении изменений в некоторые акты Правительства Российской Федерации»

орган местного самоуправления должен принять решение об отказе в признании садового дома жилым домом.

Управление благодарит за сотрудничество и просит довести вышеуказанную информацию до всех кадастровых инженеров, являющихся членами Ваших саморегулируемых организаций, осуществляющих кадастровую деятельность на территории Оренбургской области.



В.Е. Решетов

Суркова Оксана Владимировна, начальник отдела государственной регистрации недвижимости Управления
(3532) 34-11-07, 56_upr@rosreestr.ru

ⁱДанный документ подписан электронной подписью уполномоченного должностного лица Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Оренбургской области. Инструкция по проверке легитимности электронной подписи размещена по адресу: <https://crypto.kadastr.ru/svs/verify>.