

Руководителю Федеральной службы  
государственной регистрации, кадастра и  
картографии  
Скуфинскому Олегу Александровичу

-----  
101000, г. Москва, Чистопрудный бульвар, д. 6/19,  
стр. 1

Руководителю  
Управления Росреестра по Краснодарскому краю  
Долгову Александру Александровичу

-----  
350063 г. Краснодар ул. Ленина, 28

Заявитель: Коржавин Витали Борисович

-----  
354340, г. Сочи, ул. Ленина, д. 294-В  
тел. 8-918-244-50-00  
8-918-611-29-00

### **Обращение об изменении назначения здания**

Мне, Коржавину Виталию Борисовичу на праве собственности принадлежит здание — хозяйственный блок площадью 99,7 кв.м, количество этажей – 2 (два), кадастровый номер 23:49:0402005:1640, адрес: г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 294В. Данное здание расположено на земельном участке площадью 158 кв.м., категория земель: земли населённых пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер 23:49:0000000:10108, адрес: г. Сочи, ул. Ленина.

Указанный хозблок и земельный участок принадлежат мне на праве собственности.

Право собственности на здание хозблока возникло на основании Договора дарения хозблока от 25.03.2020 г., о чём в Едином государственном реестре недвижимости произведена запись регистрации № 23:49:0402005:1640-23/050/2020-5 от 23.04.2020 года.

Право собственности на земельный участок возникло на основании Договора дарения земельного участка от 01.09.2020 г., о чём в Едином государственном реестре недвижимости произведена запись регистрации № 23:49:0000000:10108-23/236/2020-3 от 04.09.2020 года.

В соответствии с техническим паспортом хозблока, он имеет два подсобных помещения на первом этаже, три подсобных помещения на втором этаже, санузел, расположенный на втором этаже и кухню, также расположенную на втором этаже.

Хозблок фактически пригоден для постоянного проживания, в связи с чем мною было принято решение о его переводе в жилой дом.

Статьёй 23 Жилищного кодекса РФ предусмотрен порядок перевода жилого помещения в нежилое помещения и нежилого помещения в жилое помещение. Исходя из смысла статьи, нежилое помещение можно перевести в жилое помещение. Поскольку к жилым помещениям ЖК РФ относит, в том числе, жилые дома, я посчитал, что Жилищный кодекс РФ предусматривает возможность перевода некоего нежилого помещения в жилое помещение, в том числе в жилой дом.

В связи с указанным, 08.06.2021 г. я обратился через ГАУ КК «МФЦ КК» в администрацию муниципального образования, департамент городского хозяйства администрации города Сочи с

заявлением о переводе из нежилого помещения хозяйственный блок) в жилое помещение (жилой дом), однако, при получении муниципальной услуги, мне было выдано распоряжение департамента городского хозяйства администрации города Сочи от 02.07.2021 г. № 388-р «Об отказе в переводе объекта капитального строительства — нежилого здания — хозблок лит «В», в жилое помещение».

Основанием для отказа было указание на то, что, в соответствии с пунктом 1.1. административного регламента предоставления муниципальной услуги «Перевод жилого помещения в нежилое помещение или перевод нежилого помещения в жилое помещение», утверждённого постановлением администрации г. Сочи от 23.08.2018 г. № 1344, данным административным регламентом не регулируются правоотношения, связанные с:

- изменением вида разрешенного использования объекта капитального строительства, при котором не требуется приведение его в соответствие с техническими регламентами (ст. 37 Градостроительного кодекса РФ)
- изменением вида разрешенного использования объекта капитального строительства, при котором требуется приведение его в соответствие с техническими регламентами (Градостроительный кодекс РФ, административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства»);

Мне было указано на то, что документы поданы мною в ненадлежащий орган. В то же время, не указано, какое именно структурное подразделение администрации г. Сочи занимается осуществлением перевода нежилого здания в жилое, и изменения статуса «хозяйственный блок» на «индивидуальный жилой дом» или «жилой дом».

В целях выяснения возможности перевода хозблока в жилой дом, изменения наименования «хозблок» на «жилой дом» или «индивидуальный жилой дом» я обратился с письмами в администрации города Сочи, в Минстрой России.

Администрация г. Сочи ответ мне не дала, а из Минстроя России мне поступили ответ на обращение, в котором было указано, что перевод жилого здания в нежилое и нежилого здания в жилое предполагает изменение его функционального назначения и соответственно вида разрешенного использования, в связи с чем такое изменение, по мнению Департамента, должно осуществляться путем проведения реконструкции, порядок осуществления которой установлен положениями Градостроительного кодекса Российской Федерации.

Однако для перевода принадлежащего мне хозблока в жилой дом никакой реконструкции не требуется. Хозблок и без реконструкции является пригодным для постоянного проживания зданием, и отвечает всем требованиям, предъявляемым к жилым домам.

Мною была заказана экспертиза технического состояния хозблока и его пригодности для постоянного проживания.

По результатам обследования технического состояния хозблока на предмет его соответствия требованиям к надёжности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8, 10 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», Государственным бюджетным учреждением Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация – Краевое БТИ Отдел по городу-курорту Сочи» (выписка из реестра членов СРО Ассоциация «Объединение проектировщиков Южного и Северо-Кавказского округов» СРО-П-30092009 от 09.12.2021 г. № 09-12-00369) 12.01.2022 г. было выдано Техническое заключение.

Согласно выводам, сделанным в данном Техническом заключении, техническое состояние хозблока характеризуется как работоспособное, здание не грозит обрушение, не создаёт угрозу жизни и здоровью граждан. Здание оснащено всеми необходимыми системами жизнеобеспечения: отопления, электроснабжения и электроосвещения, вентиляции, холодного водоснабжения, пожарного водоснабжения, канализации бытовых сточных вод, газоснабжения.

Хозблок соответствует требованиям санитарно-эпидемиологических норм и правил, предъявляемым к многоквартирным жилым домам и их внутренним жилым и подсобным помещениям, и является пригодным для регистрации и постоянного проживания в нём.

Техническое состояние хозблока соответствует требованиям к надёжности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8, 10 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Таким образом, квалифицированной организацией сделан вывод о том, что здание полностью пригодно для его использования в качестве жилого дома. Здание имеет два этажа, Помещения второго этажа здания имеют окна, естественную инсоляцию, высота потолков - 2,65 м. Кроме того, в здании имеется санузел и кухня, что также позволяет считать данный дом пригодным для постоянного проживания.

Согласно части 1 ст. 16 Жилищного кодекса РФ, к жилым помещениям относятся жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната. В соответствии с ч. 2 ст. 16 Жилищного кодекса РФ, жилым домом признается индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании.

В соответствии с пунктом 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации объект индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости.

Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в Градостроительном Кодексе РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства Градостроительным Кодексом РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Также следует отметить, что хозблок расположен на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства. Таким образом, здание, которое расположено на данном земельном участке, по определению должно быть индивидуальным жилым домом, поскольку хозблок является лишь вспомогательным, по отношению к основному объекту – жилому дому.

Таким образом, по моему мнению, принадлежащее мне здание, имеющее вид разрешенного использования: хозяйственный блок», полностью соответствует назначению «индивидуальный жилой дом» или «жилой дом».

В связи с этим, 24.02.2022 г. я, как собственник объекта недвижимости:

- здание, наименование: хозблок лит «В» площадь 99,7 (девяносто девять целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 23:49:0402005:1640, адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Ленина, д. 294В,

расположенного на земельном участке, категория земель: земли населенных пунктов, виды разрешенного использования: для индивидуального жилищного строительства, кадастровый номер: 23:49:0000000:10108, площадь 158 (сто пятьдесят восемь) кв.м., адрес: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, ул. Ленина.

принял решение:

1. Изменить наименование здания с кадастровым номером 23649:0000000:10108 «хозблок лит «В»» на наименование «жилой дом».

2. Установить, что:

- помещение № 1 площадью 25,6 (двадцать пять целых шесть десятых) кв.м., расположенное на 1 (первом) этаже здания, будет использоваться как подсобное;
- помещение № 2 площадью 25,5 (двадцать пять целых пять десятых) кв.м., расположенное на 1 (первом) этаже здания, будет использоваться как подсобное;
- помещение № 3 площадью 6 (шесть) кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, будет

использоваться как коридор;

- помещение № 4 площадью 13,4 (тринадцать целых четыре десятых) кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, будет использоваться как жилая комната;
- помещение № 5, площадью 11,2 (одиннадцать целых две десятых) кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, будет использоваться как жилая комната;
- помещение № 6, площадью 2,2 (две целых две десятых) кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, будет использоваться как подсобное;
- помещение № 7, площадью 4,3 (четыре целых три десятых) кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, будет использоваться как санузел;
- помещение № 8, площадью 11,5 (одиннадцать целых пять десятых) кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, будет использоваться как кухня;
- помещение № 9, площадью 9,2 (девять целых две десятых) кв.м., расположенное на 2 (втором) этаже здания, будет использоваться как балкон.

3. Установить, что данное решение является основанием для внесения изменений Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю в Единый государственный реестр недвижимости об объекте недвижимости в части изменения наименования здания площадью 99,7 (девятью девять целых семь десятых) кв.м., с кадастровым номером 23:49:0402005:1640, расположенного по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Ленина, д. 294 В, «хозблок лит. «В» на наименование «жилой дом».

В целях внесения изменения в Единый государственный реестр недвижимости я обратился в Росреестр с заявлением, и приложением указанного решения, а также технического заключения.

Однако 04.04.2022 г. (№ КУВД-001/2022-12281804/1) мною был получено Уведомление об отказе во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица по причине того, что в органе государственной власти и местного самоуправления уведомили об отсутствии документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Росреестром указано, что в представленном обращении отсутствует документ об изменении наименования здания с кадастровым номером 23:49:0402005:1640.

Таким образом, мне было отказано в изменении наименования здания «хозблок» на «индивидуальный жилой дом» по той причине, что администрацией города Сочи не было принято решение об изменении назначения здания.

В соответствии с пунктом 5.1. части 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в случае принятия ими решений (актов):

5.1) об изменении назначения здания, сооружения, помещения.

Об этом же было указано в письме Росреестра, исх. от 18.08.2021 г. № 13/1-00395/21, направленном в ответ на моё обращение (вх. от 18.08.2021 г. № ОГ-25539/21).

В то же время, при обращении в Органы МФЦ г. Сочи Краснодарского края за получением услуги «изменение назначения здания», мне было отказано по причине отсутствия данной услуги.

Как мне было указано, в регламенте на оказание муниципальных услуг такая услуга, как «изменение назначения здания/сооружения», отсутствует.

На основании вышеизложенного

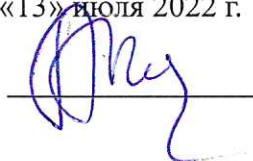
ПРОШУ:

1. Пояснить, какой в этом случае должен применяться порядок изменения назначения здания "хозблок" на "жилой дом" или "индивидуальный жилой дом", если в органе местного самоуправления данный порядок не разработан.
2. Каковы мои действия в случае отсутствия установленного и/или утверждённого порядка (регламента) изменения назначения здания, в какой орган, и какие документы в этом случае мне надлежит предоставить в целях изменения назначения здания.

Приложения:

1. Уведомление об отказе во внесении в ЕГРН сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица от 04.04.2022 г. № КУВД-001/2022-12281804/1.
2. Уведомление о приостановлении государственной регистрации прав от 10.03.2022 г. № КУВД-001/2022-7534324/1.
3. Сведения о характеристиках объекта недвижимости от 29.07.2021 г.
4. Решение от 25.02.2022 г.
5. Обращение в Управление Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (Росреестр) России.
6. Письмо из Федеральной Службы Государственной Регистрации, Кадастра и Картографии (Росреестр) от 18.08.2021 г.

«13» июля 2022 г.



В.Б.Коржавин