

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Лазаревский отдел г. Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю

Кому: Коржавин Виталий Борисович.
Адрес: .

УВЕДОМЛЕНИЕ

об отказе во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица

4 апреля 2022г.

№ КУВД-001/2022-12281804/1

В соответствии с частью 4 статьи 33 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» уведомляем Вас об отказе во внесении в Единый государственный реестр недвижимости по заявлению от 25 марта 2022 г. № КУВД-001/2022-12281804 сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия в связи со следующим: В соответствии Закона №218-ФЗ орган регистрации прав отказывает во внесении в Единый государственный реестр недвижимости сведений в порядке межведомственного информационного взаимодействия по заявлению заинтересованного лица, если органы государственной власти и органы местного самоуправления уведомляют об отсутствии документов (содержащихся в них сведений), необходимых для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости в порядке межведомственного информационного взаимодействия. Орган регистрации прав в течение трех рабочих дней со дня получения указанного уведомления направляет заявителю соответствующий отказ в порядке, установленном органом нормативно-правового регулирования. В представленном обращении отсутствует документ об изменении наименования здания с кадастровым номером 23:49:0402005:1640..

Якушева Наталья Валерьевна

(Ф.И.О. должностного лица)

Соответствует
электронному документу
Составил: (подпись должностного лица)
(подпись, Ф.И.О.)
(подпись составителя)

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии

Центральный отдел г. Сочи Управления Росреестра по Краснодарскому краю

Кому: Коржавин Виталий Борисович.
Адрес: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, д. 294В/1.

УВЕДОМЛЕНИЕ о приостановлении государственной регистрации прав

№ КУВД-001/2022-7534324/1

10 марта 2022г.

В соответствии с п. 5, 7 ч. 1 ст. 26 Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон) уведомляем Вас о приостановлении начиная с 10 марта 2022 г. осуществления действий по государственной регистрации прав в отношении здания с кадастровым номером 23:49:0402005:1640, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, р-н Адлерский, ул. Ленина, д. 294В, докумнты на который (которую) Вами были представлены с заявлением от 25 февраля 2022 г. № КУВД-001/2022-7534324 в связи с: п. 5, 7 ч. 1 ст. 26: 1. В соответствии с пунктом 3 Приказа Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 содержание заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, представляемого в форме электронного документа, должно соответствовать содержанию заявления о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, представляемого в форме документа на бумажном носителе.;

Согласно пункту 3 Приказа Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 одно заявление заполняется в отношении одного объекта недвижимости и (или) одного действия, осуществляемого органом, осуществляющим государственный кадастровый учет, государственную регистрацию прав, ведение Единого государственного реестра недвижимости и предоставление сведений, содержащихся в Едином государственном реестре недвижимости (далее - орган регистрации прав), составляется и подписывается одним лицом, за исключением случаев, установленных настоящим пунктом.;

В нарушении указанного 3 Приказа Росреестра от 19.08.2020 № П/0310 в представленном обращении принято 2 заявления о государственном кадастровом учете объекта недвижимости: ;

1. в реквизите «3.1» указана просьба: Осуществить государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав в отношении жилого объекта недвижимости;

2. в реквизите «3.3» указана просьба: Осуществить государственную регистрацию прав ;
-прекращения права в отношении нежилого объекта недвижимости.;

Необходимо обратиться с отдельными обращениями, предоставив необходимые документы.;

2.В соответствии с частью 7 пункта 2 статьи 21 государственный кадастровый учет и (или) государственная регистрация прав осуществляются на основании заявления, за исключением установленных настоящим Федеральным законом случаев, и документов, поступивших в орган регистрации прав в установленном Федеральным законом о регистрации. Основаниями для осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав является технический план, подготовленный в результате проведения кадастровых работ в установленном федеральным законом порядке. В соответствии с частью 4 статьи 21 Закона технический план представляется в орган регистрации прав в форме электронного документа, подписанного усиленной квалифицированной электронной подписью кадастрового инженера. Вместе с заявлением о государственном кадастровом учете и государственной регистрации прав объекта недвижимости не предоставлен технический план, на основании которого в соответствии с действующим законодательством, возможно, произвести государственный кадастровый учет и государственную регистрацию прав.;

3. В представленном заявлении содержится просьба о постановке на государственный кадастровый учет здания, расположенного по адресу Краснодарский, г Сочи, р-н Адлерский, ул Ленина, д 294В. Однако в ЕГРН содержатся сведения об объекте недвижимости с кадастровым номером 23:49:0402005:1640, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, д. 294В с отличающимися характеристиками.

В случае, если произошли изменения уникальных характеристик или дополнительных сведений об объекте недвижимости рекомендуем обратиться с заявлением о государственном кадастровом

учете изменений объекта недвижимости с кадастровым номером 23:49:0402005:1640 и необходимыми для учета документами.

В случае, если объект недвижимости с кадастровым номером 23:49:0402005:1640 прекратил свое существование, рекомендуем обратиться с заявлением о снятии с государственного кадастрового учета, предоставив необходимые для такого учета документы.

В случае, если объект недвижимости, описанный в представленном техническом плане не является объектом недвижимости с кадастровым номером 23:49:0402005:1640, необходимо в разделе «Заключение кадастрового инженера» технического плана отразить соответствующую информацию.

Осуществление действий по государственной регистрации прав приостанавливается до 10 июня 2022 г.

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе также представить указанные документы самостоятельно.

Приостановление осуществления государственного кадастрового учета или государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета, в случаях, установленных Законом, может быть обжаловано в административном порядке (часть 9 статьи 26 Закона) заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план или акт обследования, либо юридическим лицом, работником которого является кадастровый инженер, подготовивший межевой план, технический план или акт обследования, в апелляционную комиссию, созданную при органе регистрации прав в соответствующем субъекте Российской Федерации для рассмотрения заявлений об обжаловании решений о приостановлении. Обжалование указанного приостановления в судебном порядке возможно только после его обжалования в апелляционную комиссию (часть 1 статьи 26.1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О кадастровой деятельности").

Приостановление осуществления государственной регистрации прав (ограничения прав) либо государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав (ограничения прав) в отношении документов, необходимых для осуществления государственной регистрации прав, может быть обжаловано заинтересованным лицом в суде (часть 12 статьи 29 Закона).

Вы (стороны сделки, правообладатель) вправе представить заявление о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав на срок не более чем шесть месяцев однократно (часть 1 статьи 30 Закона), а также заявление о прекращении осуществления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав (часть 1 статьи 31 Закона).

В осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав будет отказано в случае, если в течение срока приостановления не будут устранены причины, препятствующие осуществлению государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, указанные в статье 26 Закона (статья 27 Закона).

Астахова Лариса Валерьевна

(Ф.И.О. должностного лица)

(Ф.И.О. исполнителя)

(подпись должностного лица)

(контактный телефон исполнителя)

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание		
вид объекта недвижимости		
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____
29.07.2021 № 99/2021/408016540		
Кадастровый номер:	23:49:0402005:1640	
Номер кадастрового квартала:	23:49:0402005	
Дата присвоения кадастрового номера:	15.07.2019	
Ранее присвоенный государственный учетный номер:	данные отсутствуют	
Адрес:	Краснодарский край, г. Сочи, ул. Ленина, д. 294В	
Площадь, м ² :	99.7	
Назначение:	данные отсутствуют	
Наименование:	Хозблок лит"В"	
Количество этажей, в том числе подземных этажей:	2	
Материал наружных стен:	данные отсутствуют	
Год ввода в эксплуатацию по завершении строительства:	данные отсутствуют	
Год завершения строительства:	1998	
Кадастровая стоимость, руб.:	2955028.47	
Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о характеристиках объекта недвижимости

На основании запроса от 29.07.2021 г., поступившего на рассмотрение 29.07.2021 г., сообщаем, что согласно записям Единого государственного реестра недвижимости:

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.07.2021 № 99/2021/408016540			
Кадастровый номер:		23:49:0402005:1640	

Кадастровые номера иных объектов недвижимости, в пределах которых расположен объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера помещений, машино-мест, расположенных в здании или сооружении:	данные отсутствуют
Кадастровые номера объектов недвижимости, из которых образован объект недвижимости:	данные отсутствуют
Кадастровые номера образованных объектов недвижимости:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в состав предприятия как имущественного комплекса:	
Сведения о включении объекта недвижимости в состав единого недвижимого комплекса:	
Кадастровый номер земельного участка, если входящие в состав единого недвижимого комплекса объекты недвижимости расположены на одном земельном участке	данные отсутствуют
Виды разрешенного использования:	данные отсутствуют
Сведения о включении объекта недвижимости в реестр объектов культурного наследия:	данные отсутствуют
Сведения о кадастровом инженере:	данные отсутствуют
Статус записи об объекте недвижимости:	Сведения об объекте недвижимости имеют статус "актуальные, ранее учтенные"
Особые отметки:	Сведения о назначении, наименовании, количестве этажей, в том числе подземных этажей имеют статус «Актуальные незасвидетельствованные». Право (ограничение права, обременение объекта недвижимости) зарегистрировано на данный объект недвижимости с назначением отсутствует, наименованием «Хозблок литер "В"», количеством этажей, в том числе подземных этажей отсутствует. Сведения необходимые для заполнения раздела 5 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 5.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 6.1 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 7 отсутствуют. Сведения необходимые для заполнения раздела 8 отсутствуют.

Государственный регистратор		
полное наименование должности	подпись	инициалы, фамилия

М.П.

Сведения о зарегистрированных правах

Здание			
вид объекта недвижимости			
Лист № ____ Раздела	Всего листов раздела : ____	Всего разделов: ____	Всего листов выписки: ____
29.07.2021 № 99/2021/408016540			
Кадастровый номер:		23:49:0402005:1640	
1. Правообладатель (правообладатели):	1.1.	Коржавин Виталий Борисович	
2. Вид, номер и дата государственной регистрации права:	2.1.	Собственность, № 23:49:0402005:1640-23/050/2020-5 от 23.04.2020	
3. Ограничение прав и обременение объекта недвижимости:	не зарегистрировано		
Государственный регистратор			
полное наименование должности		подпись	инициалы, фамилия

М.П.

РЕШЕНИЕ

г. Сочи

25.02.2022 г.

Я, Коржавин Виталий Борисович, гражданин Российской Федерации, (пол — мужской), 10.02.1948 года рождения, место рождения: гор. Краснодар, паспорт 03 01 631163, выдан: ОПВС ОВД Адлерского р-на гор. Сочи Краснодарского края, 14.03.2002 года, код подразделения 232-007, зарегистрированный по месту жительства по адресу: Российская Федерация, Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, д. 294 В,

являющийся собственником объекта недвижимости:

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

расположенное 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.

Право 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,

Учитывая данные Технического заключения по результатам обследования технического состояния хозблока, расположенного по адресу: Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, дом № 294В, на предмет его соответствия требованиям к надежности и безопасности, установленным частью 2 статьи 5, статьями 7, 8, 10 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений», выполненного Государственным бюджетным учреждением Краснодарского края «Краевая техническая инвентаризация — краевое БТИ» отдела по городу-курорту Сочи, «12» января 2022 г., специалистом, экспертом отдела ГБУ КК «Крайтехинвентаризация-Краевое БТИ» по городу-курорту Сочи А.В. Володино:

Техническое состояние объекта исследования — хозблок по адресу Краснодарский край, г. Сочи, Адлерский район, ул. Ленина, дом № 294В, характеризуется как работоспособное, здание не грозит обрушением, следовательно не создает угрозу жизни и здоровью граждан.

Эвакуационные пути отвечают требованиям норм пожарной безопасности. Внутренняя и наружная отделка выполнена в соответствии с технологическим назначением помещений.

Здание оснащено всеми необходимыми системами жизнеобеспечения: отопления, электроснабжения и электроосвещения, вентиляции, холодного водоснабжения, пожарного водоснабжения, канализации бытовых сточных вод, газоснабжения.

В целом физический износ конструкций исследуемого здания составляет 15%. трещин, свидетельствующих о неравномерных осадках и деформациях, связанных с подвижками грунтов основания и с силовыми воздействиями (природные микросейсмы 2-4 балла) в здании нет.

Обследованный 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 нем.

Техническое состояние хозблока, расположенного по адресу: Краснодарский край, Адлерский район г. Сочи, ул. Ленина, д. 294В, соответствует требованиям к надежности и безопасности установленных частью 2 статьи 5, статьями 7,8,10 Федерального закона «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений».

Здание расположено на земельном участке с видом разрешенного использования «для индивидуального жилищного строительства», что позволяет размещение на нём здание с наименованием «жилой дом».

На основании вышеизложенного

ПРИНИМАЮ РЕШЕНИЕ:

1. Изменить целевое назначение здания, хозблок лит «В» площадь 99,7 (девятью девятью целых семь десятых) кв.м., кадастровый номер: 23:49:0402005:1640, адрес: Российская

Федерация, Краснодарский край, город Сочи, Адлерский район, улица Ленина, д. 294В, установив целевое назначение «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 с момента вынесения данного решения объект 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 *прекращает своё существование, и объект подлежит исключению из Единого государственного реестра недвижимости.*

С момента вынесения данного решения право собственности Коржавина Виталия Борисовича на вышеуказанный объект недвижимости подлежит прекращению.

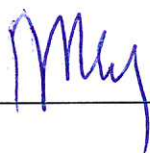
4. Установить, что с момента вынесения данного решения возникает объект недвижимости:

- здание, целевое назначение: жилое, наименование: «жилой дом» 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, и объект подлежит включению в Единый государственный реестр недвижимости.

С момента вынесения данного решения у Коржавина Виталия Борисовича возникает право собственности на вышеуказанный объект недвижимости.

5. Установить, что данное решение является основанием для внесения Управлением Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю соответствующих изменений в Единый государственный реестр недвижимости об объекте недвижимости.

6. Настоящее решение изготовлено в 3-х (трёх) экземплярах, 2 (два) экземпляра для Управления Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии по Краснодарскому краю, 1 (один) экземпляр – для Коржавина В.Б.



В Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии (Росреестр) России
101000, г. Москва, Чистопрудный б, 6/19

от Коржавина Виталия Борисовича

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

Обращение

Мне, Коржавину Виталию Борисовичу на праве собственности принадлежит здание — хозяйственный блок площадью 99,7 кв.м, КН 23:49:0402005:1640, по адресу: 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, КН 23:49:0000000:10108, адрес: г. Сочи, ул. Ленина.

Здание полностью пригодно для его использования в качестве жилого дома. Здание расположено на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, 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 (далее – ГрК РФ) 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 ГрК 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 ГрК РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

Таким образом, по моему мнению, принадлежащее мне здание, имеющее вид разрешенного использования: хозяйственный блок», полностью соответствует назначению «индивидуальный жилой дом» или «жило 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, следует считать, что ЖК 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 (Гр.кодекс РФ, административный регламент предоставления муниципальной услуги «Выдача разрешений на строительство, реконструкцию объектов капитального строительства»).

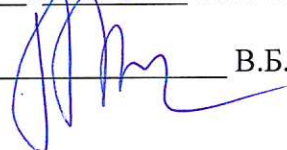
Мне было указано на то, что документы поданы мною в ненадлежащий орган. В то же время, не указано, какое именно структурное подразделение администрации г. Сочи занимается осуществлением перевода нежилого здания в жилое, и изменения статуса «хозяйственный блок» на «индивидуальный жилой дом» или «жилой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

Как следует из Письма Росреестра от 4 февраля 2021 г. № 13-00065/21 (о порядке изменения назначения зданий, сооружений, помещений и наименовании такого объекта недвижимости) по вопросу «Об изменении сведений о назначении зданий, сооружений, помещений и наименований таких объектов недвижимости в Едином государственном реестре недвижимости», в настоящее время законодательством Российской Федерации не урегулированы на комплексной и системной основе правила присвоения наименований объектам недвижимости. В связи с этим положениями Закона № 218-ФЗ не предусмотрены нормы о порядке изменения наименования объекта недвижимости. По мнению Управления законодательства в сфере регистрации недвижимости и кадастровой деятельности, словосочетание «жилой дом» с учетом положений пункта 39 статьи 1 ГрК РФ является указанием вида разрешенного использования здания, и не является его наименованием. В письме указано: «Относительно изменения назначения здания с «нежилое» на «жилое» считаем необходимым отметить, что согласно пункту 1 Положения о Минстрое России, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 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 и жилищно-коммунального хозяйства, по оказанию государственных услуг, управлению государственным имуществом в сфере строительства, градостроительства и жилищно-коммунального хозяйства. В связи с чем рекомендуется направить обращение относительно порядка изменения назначения нежилого здания на жилое в Минстрой России.».

Я обратился с письмом в Минстрой России с просьбой дать разъяснения относительно порядка перевода нежилого здания «хозблок» в жилое с видом разрешенного использования «индивидуальный жилой дом», или «жилой дом».

В то же время прошу Росреестр, как орган, осуществляющий государственную регистрацию прав на недвижимое имущество и сделок с ним сообщить, в каком порядке может быть изменён статус здания с «нежилого» на «жилое». В частности, в моём случае, когда здание расположено на земельном участке, предназначенном для индивидуального жилищного строительства, имеет два этажа, и соответствует всем необходимым требованиям для его отнесения к разряду жилых домов.

«18» 08 2021 г.


В.Б.Коржавин

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

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101006
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-20
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, http://www.rosreestr.ru

Министрой России

Коржавину В.Б.

a-141068@yandex.ru

18.08.2021 № 13/1-00395/21

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

На вх. от 18.08.2021 № ОГ-25539/21

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Росреестра на основании части 3 статьи 8 Федерального закона от 2 мая 2006 г. № 59-ФЗ «О порядке рассмотрения обращений граждан Российской Федерации» направляет обращение Коржавина В.Б. (копия прилагается) для рассмотрения и ответа заявителю.

Относительно вопроса внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости (далее – ЕГРН) о назначении здания полагаем возможным отметить следующее.

Федеральным законом от 30.04.2021 № 120-ФЗ в часть 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) внесены изменения, предусматривающие обязанность органов государственной власти, органов местного самоуправления направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае принятия решения об изменении назначения здания (пункт 5.1 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ в редакции вступающей в силу с 28.10.2021).

Таким образом, изменение, содержащихся в ЕГРН, сведений о назначении здания осуществляется на основании, направленных соответствующим органом документов, при принятии им решения об изменении назначения здания.

Приложение: на 9 л. (в первый адрес).

Начальник Управления
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии



Э.У. Галишин

С.Н. Воробьева
(495) 983 40 40, доб. 3444