



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>  
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

13.01.2020 № Д23и-287

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения от 23 декабря  
2019 г. № 2019/исх/О/0830

На вх. № Д23-271 от 10 января 2020 г.

СРО НП «Кадастровые инженеры юга»

пр. Стачки, д. 59, оф. 106,  
г. Ростов-на-Дону,  
344116

[info@kades.ru](mailto:info@kades.ru)

Департамент недвижимости Минэкономразвития России рассмотрел обращение СРО НП «Кадастровые инженеры юга» по вопросу изменения характеристик объекта индивидуального жилищного строительства и садового дома в связи с их реконструкцией и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Приведенной в обращении информации недостаточно для подготовки обоснованного ответа, в том числе относительно приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав ввиду отсутствия решения органа местного самоуправления муниципального образования, в границах которого расположен садовый дом или жилой дом, о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом, поскольку в обращении не указаны кадастровые номера объектов недвижимости, учетно-регистрационные действия в отношении которых были приостановлены, регистрационные номера соответствующих

заявлений или уведомлений о приостановлении осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на жилые дома или садовые дома.

Вместе с тем, полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 59 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, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47 (далее – Положение), решение о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом либо об отказе в признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом должно быть принято по результатам рассмотрения соответствующего заявления и иных документов, указанных в пункте 56 Положения. Пунктом 56 Положения для принятия соответствующего решения не предусмотрено представление заявителем документов, связанных с выполнением строительных работ по реконструкции здания.

Изменение в Едином государственном реестре недвижимости характеристик здания в связи с признанием садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом осуществляется в порядке межведомственного информационного взаимодействия (пункт 22 части 1 статьи 32 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», далее – Закон № 218-ФЗ).

Федеральным законом от 17 июня 2019 г. № 150-ФЗ «О внесении изменений в Федеральный закон «О кадастровой деятельности» и Федеральный закон «О государственной регистрации недвижимости» в пункт 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ внесены изменения в части указания назначений зданий: нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение, садовый дом.

Также отмечаем, что реконструкция объектов индивидуального жилищного строительства и садовых домов осуществляется в порядке, установленном статьей 51.1, частями 16 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) и предусматривает направление уведомлений о планируемом строительстве или реконструкции и уведомлений об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома.

Частью 20 статьи 55 ГрК РФ установлено, что уведомление о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности направляется, в том числе в случае если вид разрешенного использования построенного или реконструированного объекта капитального строительства не

соответствует виду разрешенного использования здания, указанному в уведомлении о планируемом строительстве.

Копия уведомления о несоответствии построенных или реконструированных объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома требованиям законодательства о градостроительной деятельности в срок, указанный в части 19 статьи 55 ГрК РФ, уполномоченными на выдачу разрешений на строительство федеральным органом исполнительной власти, органом исполнительной власти субъекта Российской Федерации или органом местного самоуправления направляется в орган регистрации прав (часть 21 ГрК РФ).

Согласно пункту 6 части 1 статьи 51.1 ГрК РФ в уведомлении о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома должны содержаться в том числе сведения о планируемых параметрах объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, в целях строительства или реконструкции которых подано уведомление о планируемом строительстве.

Формами уведомления о планируемых строительстве или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома и уведомления об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного строительства или садового дома, утвержденными приказом Минстроя России от 19 сентября 2018 г. № 591/пр, предусмотрено указание в реквизите 3.1 в качестве вида разрешенного использования здания слов «объект индивидуального жилищного строительства» или «садовый дом».

Таким образом, законодательством в сфере градостроительной деятельности понятия «объект индивидуального жилищного строительства» (жилой дом) или «садовый дом» отнесены к видам разрешенного использования здания, для изменения указанной характеристики (параметра) здания при его реконструкции не предусматривает принятия решения о признании садового дома жилым домом или жилого дома садовым домом. Принятие такого решения требуется в случае изменения характеристик здания без проведения его реконструкции.

В соответствии со статьей 38 ГрК РФ предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков и предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства включают в себя:

1) предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь;

2) минимальные отступы от границ земельных участков в целях определения мест допустимого размещения зданий, строений, сооружений, за пределами которых запрещено строительство зданий, строений, сооружений;

3) предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;

4) максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка;

В случае, если в градостроительном регламенте применительно к определенной территориальной зоне не устанавливаются предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, в том числе их площадь, и (или) предусмотренные пунктами 2 - 4 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, непосредственно в градостроительном регламенте применительно к этой территориальной зоне указывается, что такие предельные (минимальные и (или) максимальные) размеры земельных участков, предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства не подлежат установлению.

Наряду с указанными в пунктах 2 - 4 части 1 статьи 38 ГрК РФ предельными параметрами разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства в градостроительном регламенте могут быть установлены иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства.

Применительно к каждой территориальной зоне устанавливаются указанные в части 1 статьи 38 ГрК РФ размеры и параметры, их сочетания.

Пунктом 39 статьи 1 ГрК РФ установлено, что 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. 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.

При этом в силу части 1 статьи 23 Федерального закона от 29 июля 2018 г. № 217-ФЗ «О ведении гражданами садоводства и огородничества для собственных нужд и о

внесении изменений в отдельные законодательные акты Российской Федерации» предельные параметры разрешенного строительства зданий и сооружений, строительство которых осуществляется на садовых земельных участках, определяются градостроительными регламентами. При этом параметры жилого дома, садового дома должны соответствовать параметрам объекта индивидуального жилищного строительства, указанным в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ.

Таким образом, предельные параметры из числа указанных в пунктах 2-4 части 1 статьи 38 ГрК РФ и иные предельные параметры разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства устанавливаются ГрК РФ.

Дополнительно отмечаем, что основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав установлены частью 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ, в частности применительно к государственному кадастровому учету и государственной регистрации прав на жилые и садовые дома можно отметить основания, предусмотренные пунктами 19, 22, 58, 59 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
Министерства экономического развития Российской Федерации.

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 00E1036E1B07E0F780E911DEB1193E6609  
Владелец: Галишин Эдуард Уралович  
Действителен: с 29.07.2019 до 29.07.2020

Э.У. Галишин