

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

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

ул. Державина, д.28, г. Новосибирск, 630091  
тел. (383) 2271087, факс (383) 2271009  
e-mail: 54\_upr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

Директорам саморегулируемых  
организаций кадастровых  
инженеров

(по списку)

№ \_\_\_\_\_  
на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Об изменении назначения здания с  
«садовый дом» на «жилой дом»

Уважаемые коллеги!

Управление Росреестра по Новосибирской области (далее – Управление) для сведения и возможного учета в работе направляет письмо Росреестра от 31.10.2024 № 14-10517-ТГ/24 по вопросу внесения в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений об изменении назначения здания с «садовый дом» на «жилой дом» (и наоборот), расположенного на земельном участке с видом разрешенного использования, допускающим нахождение на нем соответствующего здания (дома).

В соответствии с пунктом 9 части 5 статьи 8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) если объектом недвижимости является здание, в ЕГРН в качестве дополнительных сведений о таком объекте вносятся сведения о его назначении (в том числе жилой дом, садовый дом).

Учитывая положения действующих нормативных правовых актов, изменение назначения здания с «садовый дом» на «жилой дом» (и наоборот) возможно путем:

- 1) проведения реконструкции в соответствии с требованиями законодательства о градостроительной деятельности;
- 2) признания садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в соответствии Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийными подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47 (далее – Положение).

1. По желанию собственника садового или жилого дома возможно признание садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом в порядке, установленном Положением.

В соответствии с пунктом 55 Положения 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 (далее соответственно – Решение, Уполномоченный орган).

Перечень документов, необходимых для предоставления в Уполномоченный орган, установлен пунктом 56 Положения.

Учитывая пункт 22 части 1 статьи 32 Закона № 218-ФЗ, на Уполномоченный орган возложена обязанность направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) в случае признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом.

В этой связи в случае принятия Уполномоченным органом решения о признании жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом сведения о назначении здания вносятся в ЕГРН не позднее пятнадцати рабочих дней с даты поступления Решения в порядке межведомственного информационного взаимодействия при условии отсутствия оснований для направления уведомления о невозможности внесения соответствующих сведений в ЕГРН (части 1 и 2 статьи 34 Закона № 218-ФЗ).

Положением в целях признания жилого дома садовым домом или садового дома жилым домом не предусмотрено проведение работ по реконструкции.

2. Характеристики садового либо жилого дома, включая изменение назначения здания с «садовый дом» на «жилой дом» (и наоборот), могут быть изменены в результате реконструкции соответствующего дома.

Действующим законодательством до 01.03.2031 допускается осуществление реконструкции садового либо жилого дома по желанию собственника такого объекта недвижимости как в уведомительном порядке (статья 51.1, части 16 – 21 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, далее – ГрК), так и в «упрощенном» порядке, определенном частями 12, 22 статьи 70 Закона № 218-ФЗ.

Если характеристики садового либо жилого дома, включая изменение назначения здания с «садовый дом» на «жилой дом» (и наоборот), изменились в результате реконструкции, осуществляется государственный кадастровый учет без одновременной государственной регистрации прав на соответствующий дом.

За государственным кадастровым учетом изменений сведений ЕГРН о садовом либо жилом доме в зависимости от того, в каком порядке была осуществлена реконструкция, учитывая положения части 2 статьи 15, части 1.2 статьи 19 Закона № 218-ФЗ, обращается орган государственной власти или орган местного самоуправления, уполномоченный на выдачу разрешений на строительство, выдавший уведомление об окончании строительства или реконструкции объекта индивидуального жилищного

строительства или садового дома, либо собственник дома (его представитель).

Внесение изменений в сведения, содержащиеся в ЕГРН, по результатам реконструкции садового дома или жилого дома осуществляется на основании технического плана, который должен содержать все необходимые сведения о характеристиках соответствующего объекта, измененных после проведения реконструкции (пункт 7.3 части 2 статьи 14 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, учитывая статью 13 Закона № 218-ФЗ, порядок изменения сведений, содержащихся в ЕГРН, о соответствующем объекте недвижимости (в частности, здании - садовом доме, здании - жилом доме) по результатам проведения работ по реконструкции либо в рамках реализации Положения является различным.

Просим довести вышеуказанную информацию до сведения кадастровых инженеров.

Приложение: в эл. виде.

Заместитель руководителя

И.В. Пархоменко