



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул. д. 15, стр. 4-5,
Москва, 127006.

тел./факс (499) 973-24-70

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

19. 03. 2015 № 10-0725-КЛ

На № _____ от _____

Директору филиала
ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Республике Коми

Т.М. Лобановой

Копия:

Директорам филиалов ФГБУ
«ФКП Росреестра» по субъектам
Российской Федерации

Государственный комитет
по регистрации и кадастру
Республики Крым

Управление государственной
регистрации права и кадастра
Севастополя

Об основаниях для внесения изменений
в сведения ГКН о назначении здания

Уважаемая Татьяна Моисеевна!

В ответ на обращение филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми от 06.08.2014 № 11-14/11213 (вх. от 06.08.2014 № 30764/ЦА) по вопросу изменения сведений о назначении здания с «нежилое здание» на «жилой дом» на основании решения суда, ФГБУ «ФКП Росреестра» направляет согласованную с Росреестром позицию по данному вопросу.

Приложение: на 6 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

М.Н. Бутримова
тел. (495)982-79-79 (6725)



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

Воронцово поле ул., д. 4а, Москва, 109028
тел.: (495) 917-15-24

18.11.2014 № 14-15772/14

на № _____ от _____

О рассмотрении обращения

Директору ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Уважаемый Александр Васильевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Росреестра (далее – Управление), рассмотрев в связи с Вашим письмом от 18.09.2014 № 10-0874-АГ проект письма методического характера, сообщает.

В соответствии с пунктом 15 части 2 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в государственный кадастр недвижимости в качестве дополнительной характеристики здания вносятся сведения о его назначении (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом).

Часть 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации признает в качестве жилого дома 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.

Как следует из решения Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 21.02.2014 № 2-1911/12, копия которого приложена к обращению филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми, суд при принятии решения руководствовался в том числе заключением межведомственной комиссии от 16.06.2011 № 40, изданным в соответствии с пунктом 7 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28.01.2006 № 47. Названным заключением садовый дом, расположенный по адресу: Республика Коми, г. Сыктывкар, Дырносский дачный комплекс, СТ «Тюльпан», проезд 1, участок 5, признан пригодным для постоянного проживания, как жилое помещение.

В резолютивной части судебного решения установлен факт пригодности для постоянного проживания в качестве *жилого капитального строения*, расположенного на садовом земельном участке.

Статья 1 Федерального закона от 15.04.1998 № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» (далее – Закон № 66-ФЗ) определяет садовый земельный участок как земельный участок, предоставленный гражданину или приобретенный им для выращивания плодовых, ягодных, овощных, бахчевых или иных сельскохозяйственных культур и картофеля, а также для отдыха (с правом возведения *жилого строения*).

Как отмечено в мотивировочной части постановления Конституционного Суда Российской Федерации от 14.04.2008 № 7-П «По делу о проверке конституционности абзаца второй статьи 1 Федерального закона «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан» в связи с жалобами ряда граждан»:

правоприменительные органы признают возможность регистрации граждан только в жилых домах, отказывая в регистрации в жилых строениях; между тем Закон Российской Федерации от 24.12.1992 № 4218-1 «Об основах федеральной жилищной политики», предусматривавший право граждан, имеющих в собственности жилые строения, которые расположены на садовых земельных участках и отвечают требованиям нормативов, предъявляемых к жилым помещениям, переоформить их в качестве жилых домов с приусадебными участками на праве частной собственности, утратил силу. Отсутствуют соответствующие нормативные положения и на уровне субъектов Российской Федерации и муниципальных образований. При таких обстоятельствах абзац второй статьи 1 Закона № 66-ФЗ представляет собой формально-юридическое препятствие для осуществления конституционного права на выбор места жительства;

в соответствии с абзацем четвертым статьи 1 Закона № 66-ФЗ дачные земельные участки, также как и садовые земельные участки, предоставляются гражданам или приобретаются в целях отдыха, однако при этом не исключается возможность возведения на дачном земельном участке не только жилого строения без права регистрации проживания в нем, *но и жилого дома* с правом регистрации проживания в нем;

тот факт, что Жилищный кодекс Российской Федерации прямо не предусматривает возможность переоформления жилых строений в жилые дома, не свидетельствует об изменении политики государства в области жилищных отношений, что подтверждает принятие Федерального закона от 30.06.2006 № 93-ФЗ «О внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации по вопросу оформления в упрощенном порядке прав граждан на отдельные объекты недвижимого имущества»;

исходя из того, что жилищное законодательство является сферой совместного ведения Российской Федерации и субъектов Российской Федерации, субъекты Российской Федерации вправе осуществить надлежащее правовое регулирование, определив порядок признания жилых строений на садовых земельных участках пригодными для постоянного проживания, а органы местного самоуправления –

утвердить, как это предусмотрено в статье 32 Градостроительного кодекса Российской Федерации, правила землепользования и застройки; при этом не исключается возможность введения субъектами Российской Федерации указанного правового регулирования в опережающем порядке. До принятия соответствующих нормативных актов признание жилых строений пригодными для постоянного проживания может осуществляться судами общей юрисдикции в порядке установления фактов, имеющих юридическое значение.

С учетом изложенного, по мнению Управления, в рассматриваемом в письме филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми случае в государственный кадастр недвижимости могут быть внесены изменения в сведения о назначении здания с «нежилое здание» на «жилой дом» на основании решения Сыктывкарского городского суда Республики Коми от 21.02.2014 № 2-1911/12.

Начальник Управления методического
обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лещенко



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ

«Федеральная кадастровая палата

Федеральной службы государственной регистрации,
кадастра и картографии» по Республике Коми
(филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по Республике Коми)

ул. Интернациональная, 131, г. Сыктывкар-ГСП-2, 167983
тел./факс (8212) 24-67-50, 24-67-98

E-mail: fgul1@ul1.rosreestr.ru, www.tol1.rosreestr.ru

ОКПО 51040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/110143001

От 06.08.2014 № 11-14/11213

на № _____ от _____

Об основаниях для внесения изменений в
сведения ГКН о назначении здания

Директору ФГБУ ФКП Росреестра

А.В. Голикову

Уважаемый Александр Васильевич!

В филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» обращаются граждане с судебными актами об установлении факта пригодности садового дома для постоянного проживания в качестве жилого капитального строения, расположенного на садовом земельном участке. Просим разъяснить, являются ли такие акты основанием для внесения изменений в сведения государственного кадастра недвижимости о назначении здания.

Приложение:

1. Решение Сыктывкарского городского суда от 21 февраля 2012 года по делу № 2-1911/12 – на 2 л. в 1 экз.

Директор

Лобанова

Т.М. Лобанова

В.В. Малышенко

88212225911

РЕШЕНИЕ
Именем Российской Федерации

21 февраля 2012 года

Сыктывкарский городской суд Республики Коми в составе судьи Дульцевой Ю.А.
при секретаре Станкиной О.А.,

рассмотрев в открытом судебном заседании гражданское дело по заявлению
об установлении факта пригодности жилого строения для постоянного
проживания;

установил:

обратился в суд с заявлением об установлении факта пригодности капитального строения, расположенного на садовом земельном участке по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Дырносский садоводческий комплекс, садоводческое товарищество «Тюльпан», проезд № 1 участок № 5 для постоянного проживания, в качестве жилого.

В обоснование заявленных требований указал, что на основании решения Сыктывкарского городского суда от 19.08.2011г. Управление Федеральной миграционной службы по Республике Коми в лице территориального органа (отдела) было обязано произвести его регистрацию по месту жительства по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Дырносский дачный комплекс, СТ «Тюльпан», проезд 1, участок 5.

В настоящее время решение суда исполнено, однако, проставленный в паспорт штамп о регистрации по-прежнему создает ему препятствия в осуществлении своих прав, т.к. дачный садовый дом не имеет почтового адреса. Для присвоения ему адреса необходимо установить в судебном порядке факт пригодности строения, как жилого, для постоянного проживания.

Представитель АМО ГО «Сыктывкар» в ходе рассмотрения дела не оспаривал данного обстоятельства, пояснив, что спор о праве по- существу между сторонами отсутствует, при установлении судом факта, имеющего юридическое значение, будут созданы условия для внесения строения в адресную книгу и присвоения ему почтового адреса в установленном порядке.

Заслушав явившихся лиц, исследовав материалы гражданского дела № 2-431/11, остальные доказательства по делу в их совокупности, суд приходит к следующему.

Как установлено вступившим в законную силу решением Сыктывкарского городского суда от 19.08.2011г., на праве собственности принадлежит садовый дом по адресу: Дырносский дачный комплекс, СТ «Тюльпан», проезд 1, участок 5. Указанное строение 2009 года постройки (0% износа), является изолированным, состоит из трех жилых комнат и кухни, дом оборудован электроснабжением, автономным отоплением, привозным газом.

Поскольку оснований для отказа в регистрации его по месту жительства по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Дырносский дачный комплекс, СТ «Тюльпан», проезд 1, участок 5 судом установлено не было, на Управление Федеральной миграционной службы по Республике Коми в лице территориального органа (отдела) возложена обязанность произвести регистрацию по месту жительства по указанному адресу.

В соответствии с п.2 ст.61 ГПК РФ, обстоятельства, установленные вступившим в законную силу судебным постановлением по ранее рассмотренному делу, обязательны для суда. Указанные обстоятельства не доказываются вновь и не подлежат оспариванию при рассмотрении другого дела, в котором участвуют те же лица.

В соответствии со ст.15 Жилищного Кодекса РФ жилое помещение может быть признано непригодным (а равно пригодным) для проживания по основаниям и в порядке, которые установлены Правительством Российской Федерации.

Во исполнение данной нормы Правительством Российской Федерации принято Постановление от 28 января 2006 г. N 47 "Об утверждении Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции".

В соответствии с пунктом 7 названного Положения уполномоченным органом, к компетенции которого относится признание помещения жилым помещением, пригодным (непригодным) для проживания граждан, является межведомственная комиссия.

Заключением межведомственной комиссии № 40 от 16.06.2011 садовый дом по адресу: Дырносский дачный комплекс, СТ «Тюльпан», проезд 1, участок 5 был признан пригодным для постоянного проживания, как жилое помещение.

Как указано в ст.19 ЖК РФ, жилищный фонд подлежит государственному учету в порядке, установленном Правительством Российской Федерации. Во исполнение данного предписания издано Положение о государственном учете жилищного фонда в Российской Федерации (утверждено Постановлением Правительства Российской Федерации от 13 октября 1997 года N 1301), согласно пункту 2 которого государственному учету подлежат независимо от формы собственности жилые дома, специализированные дома (общежития, гостиницы-приюты, дома маневренного фонда, специальные дома для одиноких престарелых, дома-интернаты для инвалидов, ветеранов и другие), квартиры, служебные жилые помещения, иные жилые помещения в других строениях, пригодные для проживания. Действующая система государственного учета жилищного фонда, исходя из нового гражданского и жилищного законодательства Российской Федерации, в качестве критерия называет фактическую пригодность строения для постоянного проживания и тем самым не исключает возможность отнесения пригодных для проживания жилых строений, расположенных на садовых земельных участках, к индивидуальному жилищному фонду.

Таким образом, факт пригодности для постоянного проживания в качестве жилого, капитального строения, расположенного на садовом земельном участке по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Дырносский садоводческий комплекс, садоводческое товарищество «Тюльпан», проезд № 1 участок № 5 находит свое подтверждение в материалах дела.

В соответствии со ст.264 ГПК РФ суд устанавливает факты, от которых зависит возникновение, изменение, прекращение личных или имущественных прав граждан или организаций.

В соответствии со ст.265 ГПК РФ, суд устанавливает факты, имеющие юридическое значение, только при невозможности получения заявителем в ином порядке надлежащих документов, удостоверяющих эти факты, либо при невозможности восстановления утраченных документов.

В данном случае, само право заявителя на проживание по месту жительства по указанному адресу никем не оспаривается, установление факта пригодности строения для постоянного проживания необходимо для наиболее полной реализации Полетаевым А.О. им своих жилищных прав, т.е. порождает для него юридические последствия.

Учитывая изложенное, руководствуясь ст.ст.194-199, 262, 264 ГПК РФ, суд
р е ш и л :

Установить факт пригодности для постоянного проживания в качестве жилого, капитального строения, расположенного на садовом земельном участке по адресу: Республика Коми, г.Сыктывкар, Дырносский садоводческий комплекс, садоводческое товарищество «Тюльпан», проезд № 1 участок № 5.

Решение может быть обжаловано сторонами в Верховный суд Республики Коми в течение месяца со дня изготовления мотивированной части решения. Дата изготовления мотивированного решения – 24 февраля 2012 года.

Судья

Мотивированное решение изготовлено 24 февраля 2012 года.

Ю.А.Дульцева

