



Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья»

420061, РТ, г. Казань, ул. Космонавтов, д.59, e-mail: np-okirt@mail.ru, тел: +7 (843) 590-11-00

Исх.№ 1030
От «31» 05 2024г.

Кадастровым инженерам –
членам СРО АКИ «Поволжье»

О подготовке ТП с целью внесения
изменений в назначение здания

Уважаемые коллеги!

Саморегулируемая организация «Ассоциация кадастровых инженеров Поволжья» (далее – СРО АКИ «Поволжье»), действуя в рамках своих полномочий по контролю и поддержке профессиональной деятельности кадастровых инженеров, сообщает следующее.

Совместно с Управлением Росреестра по Республике Татарстан был рассмотрен вопрос изменения назначения здания с «жилое» на «нежилое» (и наоборот).

1) Изменение назначения зданий, являющихся объектами бытовой недвижимости (за исключением случаев переводов «садовых домов» в «жилые дома» или наоборот).

Изменение назначения объектов недвижимости с «жилое» на «нежилое» и наоборот, возведенных на земельных участках с видами разрешенного использования (далее – ВРИ) для индивидуального жилищного строительства, ведения личного подсобного хозяйства, ведения садоводства и иных ВРИ, предусматривающих размещение бытовой недвижимости, осуществляется на основании заявления об изменении основных характеристик объекта с предоставлением технического плана, подготовленного на основании проектной документации (при ее наличии) или декларации. Например, здание в ЕГРН имеет назначение «гараж», а изменяется на «жилой дом»).

2) Признание «садового дома» «жилым домом» и наоборот.

Указанная процедура осуществляется в соответствии с Постановлением Правительства РФ от 28.01.2006 №47 «Об утверждении 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», на основании решения органа местного самоуправления муниципального образования о переводе «садового дома» в «жилой дом» или наоборот.

3) Изменение назначения зданий, не являющихся объектами бытовой недвижимости.

Перевод нежилого здания в жилое и наоборот предусматривает изменение его функционального назначения и, соответственно, ВРИ. В связи этим, такое изменение должно осуществляться путем проведения реконструкции. Таким образом, для изменения сведений ЕГРН о назначении здания, не являющегося бытовой недвижимостью, с «нежилое» на «жилое» или наоборот необходимо представить в орган регистрации прав технический план здания, подготовленный в связи с реконструкцией здания на основании разрешения на ввод (для нежилых зданий) или уведомления о соответствии (для жилых домов). *Например, здание в ЕГРН имеет назначение «жилой дом», а изменяется на «нежилое» с ВРИ «магазины»).*

Исполнительный директор



В.П. Савельев