



**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

Минэкономразвития России

09.04.2013 № 14-УСХ/03176-ГЕ/13

на № _____ от _____

В Федеральную службу государственной регистрации, кадастра и картографии поступают многочисленные вопросы от филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам Российской Федерации относительно проверки представленных вместе с заявлением о постановке на учет помещений документов на предмет выявления отсутствия оснований для отказа по причине незащищенности или необособленности помещения от других помещений в здании или сооружении.

В соответствии с частью 3 статьи 1 и частью 1 статьи 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) подтверждением существования недвижимого имущества с характеристиками, позволяющими определить такое недвижимое имущество в качестве индивидуально-определенной вещи, признается действие уполномоченного органа по внесению в государственный кадастр недвижимости сведений о недвижимом имуществе.

Индивидуализация недвижимого имущества как объекта сделки для целей государственной регистрации осуществляется уполномоченными органами (организациями) в процессе кадастрового (в переходный период применения Закона о кадастре – также государственного технического, государственного) учета, в результате чего объект получает такие характеристики, которые позволяют однозначно выделить его из других недвижимых вещей (что является не только описанием таких объектов, но и подтверждением факта существования предмета сделки). При проведении учета зданий, помещений в них, сооружений описываются реально существующие объекты недвижимости, объективными границами которых

являются конструктивные элементы зданий, помещений и сооружений (стены, перегородки, потолки и т.п.).

В соответствии с частью 7 статьи 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Согласно части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации:

к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома; квартира, часть квартиры; комната;

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;

квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме, — обеспечивающее возможность прямого доступа к помещениям общего пользования в таком доме и состоящее из одной или нескольких комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком обособленном помещении;

комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Согласно части 3 статьи 48 Градостроительного кодекса Российской Федерации осуществление подготовки проектной документации не требуется при строительстве, реконструкции, капитальном ремонте объектов индивидуального жилищного строительства (отдельно стоящих жилых домов с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи). Застройщик по собственной инициативе вправе обеспечить подготовку проектной документации применительно к объектам индивидуального жилищного строительства.

В соответствии с частью 2 статьи 62 Жилищного кодекса Российской Федерации самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения не могут быть неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

В связи с этим полагаем, что жилое помещение как объект недвижимости по определению является изолированным, то есть оно индивидуализировано и обособлено в пространстве в качестве жилого дома, квартиры, комнаты, имеющих отдельный выход на улицу, на лестничную клетку или в общий коридор (в квартире, жилом доме). Помещения вспомогательного использования (беседки,

гаражи, сараи, погреба и тому подобное), обособленные от жилого дома, квартиры не относятся к жилым помещениям.

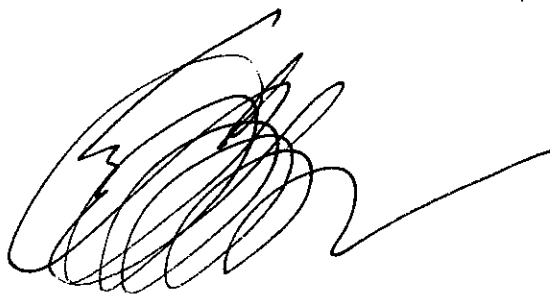
Под жилым помещением всегда понимается именно изолированное помещение, то есть отделенное от других жилых помещений, а также отграниченное от остального пространства. Изолированные жилые помещения представляют собой часть или целое строение, которое в силу своих характеристик может быть отграничено (юридически отделено) от других жилых помещений. В этой связи нельзя признать жилым помещением и одновременно объектом жилищных прав часть комнаты, не изолированную часть квартиры (например, комнату, смежную с иной комнатой и не имеющую выхода в общее помещение жилого дома или квартиры). Эти части составляют единое целое с остальными жилыми площадями и не могут отчуждаться или приобретаться отдельно.

Таким образом, помещение должно быть изолированным, и нельзя признавать отдельным жилым помещением часть комнаты или, например, комнату, которая используется другими гражданами для прохода в свои жилые помещения, если доступ (проход) в них невозможен без использования данной комнаты, коридор, которым все пользуются для прохода в свои жилые помещения. Следовательно, условие об изолированности жилого помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход и оно не используется другими лицами, проживающими в доме, квартире, помещении, для прохода в свои жилые помещения.

Учитывая изложенное, на наш взгляд, если заявителем поданы документы для осуществления кадастрового учета в отношении помещения, которое не является изолированным или не обособлено от других помещений в здании или сооружении, то можно говорить о том, что данное помещение является составной частью иного помещения. Постановка на учет неизолированного (необособленного) помещения невозможна. В связи с этим орган кадастрового учета вправе принять решение об отказе в постановке его на учет в качестве самостоятельного объекта недвижимости.

Руководствуясь полномочиями Минэкономразвития России по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере государственного кадастра недвижимости, а также для формирования единой правоприменительной практики просим Вас высказать позицию по изложенному в настоящем письме вопросу.

Заместитель руководителя



Г.Ю. Елизарова



**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

09.04.2013 № 14-01640/13
на № _____ от _____

Директору
федерального государственного
бюджетного учреждения «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии»

А.В. Голикову

О предоставлении информации

Уважаемый Александр Васильевич!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев письмо федерального государственного бюджетного учреждения «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» от 29.01.2013 № 08-0086-КЛ, сообщает следующее.

Позиция относительно проверки представленных вместе с заявлением о постановке на учет помещений документов на предмет выявления отсутствия оснований для отказа по причине неизолированности или необособленности помещения от других помещений в здании или сооружении запрошена в Минэкономразвития России (копия прилагается). О результатах Вам будет сообщено дополнительно.

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

И.о. начальника Управления
методического обеспечения и анализа
в сфере регистрации прав и кадастрового учета

Е.Р. Хафизова
531-08-00 (12-09)

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии"	
Вх. №	09732/187
От	11.04.2013
Кол-во	1 л. Приложение на 3 л.

Н.С. Лещенко