



**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

15.01.2014 № 14-09400/14

на № _____ от _____

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

А.В. Голикову

Директору
филиала Федерального государственного
бюджетного учреждения «Федеральная
кадастровая палата Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии»
по Волгоградской области

А.Г. Колесникову

О рассмотрении обращений

Уважаемы коллеги!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с обращением Кирилловой Л.Ю. от 08.06.2014 и письмом ФГБУ «ФКП Росреестра» от 20.06.2014 № 10-0977-ВГ, письмом филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Волгоградской области от 30.06.2014 № АК-1214/2014 для сведения и учета в работе сообщает следующее.

Согласно статье 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) к объектам недвижимости, подлежащим учету в государственном кадастре недвижимости, относятся: земельные участки, здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства (далее — объекты недвижимости).

При этом части здания (в том числе жилого дома) не являются объектами недвижимости, подлежащими учету в государственном кадастре недвижимости. Сведения о части объекта недвижимости, в том числе здания (жилого дома), вносятся в государственный кадастр недвижимости только в целях определения пределов действия установленного или устанавливаемого ограничения (обременения) прав и при условии, если такое ограничение (обременение) не распространяется на весь объект недвижимости (пункт 7 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).

Согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений»

помещение – это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Таким образом, часть здания представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений), являющееся конструктивной частью здания (его частью); отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его характеристик в качестве такого и не наделяет его признаками отдельно стоящего здания.

В силу статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации:

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

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

Также, учитывая положения статей 558 и 673 Гражданского кодекса Российской Федерации, части недвижимого имущества – помещения в зданиях, обособленные части этих помещений могут быть объектом сделок, если они являются индивидуально-определенными вещами.


Вместе с тем следует отметить, что в соответствии с Законом о кадастре:

в зависимости от назначения помещения различают жилые помещения и нежилые помещения (пункт 16 части 2 статьи 7);

дополнительные сведения об объекте учета — вид жилого помещения (комната, квартира) вносятся в государственный кадастр недвижимости если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме (пункт 17 части 2 статьи 7) (для жилых помещений, расположенных в жилых домах, Законом о кадастре не предусмотрено указание таких дополнительных сведений, как «вид» такого жилого помещения).

Вместе с тем, исходя из положений действующего законодательства, учитывая разъяснения Минэкономразвития России (письма от 17.07.2013 № ОГ-Д23-4041, от 03.10.2013 № ОГ-Д23-5404), постановка на государственный кадастровый учет части здания (жилого дома) может быть осуществлена в качестве жилого помещения, расположенного в таком жилом доме (что соответствует положениям Закона о кадастре, при этом вид жилого помещения не указывается и в техническом плане помещения в соответствующей графе проставляется знак «-»).

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



Н.С. Лещенко