



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 (495) 982-79-00

Е-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

02 АПР 2014

№

10-1143-кл

На №

от

Директорам филиалов
(и.о. директора)
Федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии»

Для сведения и учета в работе

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии» направляет для сведения и возможного учета в работе копию письма Росреестра от 20.03.2014 № 14-03908/14 в отношении постановки на государственный кадастровый учет части здания (жилого дома).

Приложение: на 3 л. в 1 экз.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев

Исп. Н.А. Григорьева

(495) 526-77-77 доб. 5707



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ
(РОСРЕЕСТР)

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

20.03.2014 № 14-03908/14

на № _____ от _____

Директору
✓ ФГБУ «ФКП Росреестра»

А.В. Голикову

Директору
филиала ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Саратовской области

Н.В. Владимирову

О рассмотрении обращения

Уважаемые коллеги!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление Росреестра), рассмотрев письма ФГБУ «ФКП Росреестра» от 06.03.2014 № 10-0380-ВГ, филиала ФГБУ «ФКП Росреестра» по Саратовской области от 04.03.2014 № исх/1572, от 11.03.2014 № исх/1590, представленные по обращению _____, сообщает следующее.

Согласно информации, представленной ФГБУ «ФКП Росреестра» и филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Саратовской области, по результатам рассмотрения заявления от 07.08.2013 о постановке на кадастровый учет объекта недвижимости и приложенных к нему документов, в том числе технического плана помещения, расположенного по адресу:

_____, органом кадастрового учета принято решение об отказе в осуществлении кадастрового учета названного объекта недвижимости в соответствии с пунктом 2 части 2 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) (в редакции, действовавшей на момент принятия решения) в том числе в связи с тем, что технический план помещения подготовлен на основании технического паспорта части жилого дома, в техническом плане помещения отсутствует вид жилого помещения (квартира или комната) и не указан кадастровый номер здания, являющегося многоквартирным домом (указан кадастровый номер здания, являющегося жилым домом).

Согласно статье 1 Закона 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).

При этом в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения о здании (жилом доме) с кадастровым номером

расположенном по адресу:

. Сведения о многоквартирном доме по названному адресу в государственном кадастре недвижимости отсутствуют.

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 (в графе вид жилого помещения технического плана помещения проставляется знак «-»), расположенного в таком жилом доме.

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



Н.С. Лещенко