

Министерство экономического развития Российской Федерации

<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/deprealty/201403287>

---

## **Письмо № Д23и-2093 от 19 июля 2012 г. по вопросам, связанным с государственным кадастровым учетом зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства**

Тип документа:

Дата документа: 28 марта 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение по вопросам, связанным с применением Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – Порядок учета), утвержденного приказом Минэкономразвития России от 14 октября 2011 г. № 577, а также по результатам совещания, состоявшегося в Департаменте недвижимости, сообщает следующее.

1. По вопросу постановки на государственный учет зданий, сооружений после завершения их строительства в случае, если в Единый государственный реестр объектов капитального строительства ранее были внесены сведения о соответствующих объектах незавершенного строительства.

В соответствии с пунктом 8 Порядка учета государственный учет осуществляется в связи с образованием или созданием здания, сооружения, помещения, объекта незавершенного строительства. Статьей 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – Градостроительный кодекс) предусмотрено, что строительство это создание зданий, строений, сооружений (в том числе на месте сносимых объектов капитального строительства).

Таким образом, при вводе здания или сооружения в эксплуатацию, по мнению Департамента недвижимости, происходит создание новых объектов недвижимости. В связи с чем, в указанном случае осуществляется постановка на государственный учет объекта учета.

По мнению Департамента недвижимости, объект незавершенного строительства при постановке на государственный учет созданного объекта является преобразуемым объектом недвижимости. Снятие с учета такого объекта недвижимости осуществляется в порядке, установленном пунктом 47 Порядка учета, без заявления в течение трех рабочих дней с даты государственной регистрации прав на соответствующее здание, сооружение.

2. По вопросу постановки на государственный учет помещений и квартир, расположенных в индивидуальном жилом доме.

Согласно части 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) 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.

Исходя из содержания пункта 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 января 2006 г. № 47, совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к такому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме, признается многоквартирным домом.

Согласно статье 16 Жилищного кодекса жилой дом относится к жилым помещениям. При этом 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.

С учетом изложенного, а также пунктов 8, 14 Порядка учета помещения в индивидуальном жилом доме может быть поставлено на государственный учет. Постановка на государственный учет квартир, расположенных в индивидуальном жилом доме, противоречит Жилищному кодексу.

Таким образом, для постановки квартир на учет в указанном случае необходимо изменение назначения здания на «многоквартирный дом».

3. По вопросу постановки на государственный учет помещения, расположенного в объекте незавершенного строительства.

Как указывалось выше, квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме (часть 3 статьи 16 Жилищного кодекса). Кроме того, в соответствии с пунктом 49 Порядка учета, если здание или сооружение не поставлено на учет, постановка на учет помещения, расположенного в таком здании или сооружении, осуществляется при условии одновременной постановки на учет такого здания или сооружения.

Таким образом, постановка на государственный учет помещения, расположенного в объекте незавершенного строительства, Порядком учета не допускается.

При поступлении в орган кадастрового учета заявления и документов для постановки на государственный учет помещения, расположенного в объекте незавершенного строительства, органом кадастрового учета должно быть принято решение об отказе в осуществлении государственного учета по основаниям, предусмотренным подпунктом 2 пункта 70 Порядка учета.

4. По вопросу о документах, подтверждающих в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания, помещения или сооружения, наименования сооружения.

В соответствии с подпунктом 5 пункта 21 Порядка учета назначение здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), помещения (жилое помещение, нежилое помещение) или сооружения, наименование сооружения изменяется на основании копии документа, подтверждающего в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания, помещения или сооружения, наименования сооружения.

Порядок перевода жилого помещения в нежилое помещение и нежилого помещения в жилое помещение установлен главой 3 Жилищного кодекса. Учитывая, что в соответствии с частью 1 статьи 16 Жилищного кодекса к жилым помещениям относятся, в том числе жилые дома, назначение здания, назначение помещения изменяется в соответствии со статьей 23 Жилищного кодекса.

Исходя из комплексного анализа частей 7, 8, 9 статьи 23 Жилищного кодекса, если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения требуется проведение

его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, документом, подтверждающим в соответствии с федеральным законом изменение назначения здания, помещения является акт приемочной комиссии, подтверждающий окончание перевода помещения. Если для использования помещения в качестве жилого или нежилого помещения не требуется проведение его переустройства, и (или) перепланировки, и (или) иных работ, таким документом является уведомление о переводе жилого (нежилого) помещения в нежилое (жилое) помещение, форма которого утверждена постановлением Правительства Российской Федерации от 10 августа 2005 г. № 502. Однако Жилищным кодексом не урегулирован вопрос изменения назначения здания «жилой дом» - «многоквартирный дом».

Изменение соответствующего назначения здания, сооружения, может происходить в результате реконструкции объекта капитального строительства - изменения параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройки, перестройки, расширения объекта капитального строительства (статья 1 Градостроительного кодекса).

Статьей 55 Градостроительного кодекса установлено, что разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство.

Таким образом, государственный учет изменения здания, сооружения в связи с изменением назначения здания, сооружения или наименования сооружения может быть осуществлен на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию.

Порядок присвоения наименования объектам капитального строительства законодательством Российской Федерации не установлен. По мнению Департамента недвижимости, наименование сооружения может быть изменено на основании любого документа, соответствующего законодательству Российской Федерации и содержащего наименование сооружения. Например, на основании разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, форма которого установлена постановлением Правительства Российской Федерации от 24 ноября 2005 г. № 698 и содержит наименование объекта капитального строительства, проектной документации, правоустанавливающих документов.