

Министерство экономического развития Российской Федерации
<http://www.economy.gov.ru/wps/wcm/connect/economylib4/mer/about/structure/deprealty/201403285>

Письмо № Д23и-501 от 24 февраля 2014 г. относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении

Тип документа:

Дата документа: 28 марта 2014 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев письмо Росреестра относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении, сообщает.

Согласно части 7 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет помещения, в случае, если такое помещение не изолировано **или** не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Помещение в соответствии с пунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» (далее – Закон № 384-ФЗ) это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Строительная конструкция, согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Закона № 384-ФЗ, это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

При этом в законодательстве отсутствуют определение понятий «изолированность» и «обособленность» помещения. Вместе с тем, исходя из комплексного анализа норм законодательства, по мнению Департамента недвижимости, можно сделать вывод, что помещение считается:

- обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями;
- изолированным, если отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение.

Жилым помещением согласно части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – Жилищный кодекс) **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 с [частью 3 статьи 16](#) Жилищного кодекса 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, согласно части 4 статьи 16 Жилищного кодекса, признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире.

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой собственности **помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты** (часть 1 статьи 41 Жилищного кодекса).

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

Одновременно частью 2 статьи 127 Жилищного кодекса установлено, что раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

Согласно [приказу](#) Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 г. № 37 «Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» коридор, как часть помещения, являющаяся средством сообщения с прочими комнатами в помещении, независимо от ширины и освещенности должен учитываться как нежилое помещение.

Согласно части 1 статьи 40 Жилищного кодекса собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе **объединить** эти помещения в одно помещение в порядке, установленном [главой 4](#) Жилищного кодекса. **Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения** без согласия собственников других помещений в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Учитывая изложенное, по мнению Департамент недвижимости, для государственного кадастрового учета помещения в качестве жилого такое помещение должно отвечать критериям изолированности, для государственного кадастрового учета помещения в качестве нежилого такое помещение должно удовлетворять критерию обособленности в соответствии с техническими правилами и нормами.

Если на государственный кадастровый учет представлены документы в отношении помещения, имеющего назначение – «жилое», и данное помещение обособлено, но не изолировано, то, по мнению Департамента недвижимости, в данном случае органом кадастрового учета должно приниматься решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета такого помещения по основаниям, предусмотренным частью 7 статьи 27 Закона о кадастре. Если в орган кадастрового учета представлены документы в отношении помещения имеющего назначение – «не жилое», и данное помещение обособленно строительными конструкциями, но не изолировано, то, по мнению Департамента недвижимости, основания для принятия решения об отказе в осуществлении

государственного кадастрового учета такого помещения, предусмотренные частью 7 статьи 27 Закона о кадастре, отсутствуют.

В то же время, учитывая, что согласно Положению о Минстрое России, утвержденному постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 г. № 1038, Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования и градостроительного зонирования), вышеизложенная позиция Минэкономразвития России направлена на согласование в Минстрой России.