

## **Письмо ОГ-Д23-5298 от 27.09.2013 о разделе объектов капитального строительства**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение от 28 августа 2013 г., поступившее на портал Минэкономразвития России, по вопросу, связанному с постановкой на государственный кадастровый учет комнаты, и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем, полагаем возможным по затронутому в обращении вопросу отметить следующее.

Федеральный закон от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) и иные нормативные правовые акты не содержат положений, регламентирующих порядок раздела зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства (далее – объекты капитального строительства).

Вместе с тем, исходя из статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, статей 288, 549 и 558 Гражданского кодекса Российской Федерации жилые помещения (комнаты) являются самостоятельным объектом прав и их участие в гражданском обороте не ограничено.

В соответствии с частью 6 статьи 25 Закона о кадастре после государственной регистрации права собственности на квартиру орган кадастрового учета снимает с учета комнату в такой квартире. В то же время Закон о кадастре не содержит запрета на повторную постановку на государственный кадастровый учет отдельной комнаты в квартире, право собственности на которую зарегистрировано, при условии соблюдения требований части 7 статьи 27 Закона о кадастре.

Пункт 3 части 2 статьи 27 Закона о кадастре предусматривает отказ в осуществлении государственного кадастрового учета в случае, если объект недвижимости о кадастровом учете которого представлено заявление, образуется из объекта недвижимости или объектов недвижимости и раздел или выдел доли в натуре либо иное совершаемое при таком образовании действие с преобразуемым объектом недвижимости или преобразуемыми объектами недвижимости не допускается в соответствии с установленными федеральным законом требованиями.

Однако, как указано выше, действующим законодательством не регламентирован порядок раздела объектов капитального строительства и не установлен запрет на образование из таких объектов новых объектов капитального строительства.

При этом жилые помещения (комнаты), получаемые в результате раздела квартиры должны соответствовать требованиям к жилым помещениям, установленным Положением о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания и многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

В соответствии с частью 7 статьи 27 Закона о кадастре вновь образуемое (создаваемое) помещение должно быть изолировано или обособлено от других помещений в здании (сооружении).

Квартира, в результате раздела которой вновь образованы жилые помещения (комнаты), фактически становится коммунальной.

Согласно положениям статьи 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся сведения об уникальных характеристиках объекта недвижимости, а также дополнительные сведения об объекте недвижимости, к которым относится, в том числе кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, если объектом недвижимости является комната.

Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, при разделе квартиры, в том числе по решению суда в государственный кадастр недвижимости в отношении вновь образованных помещений (комнат) вносятся сведения об уникальных характеристиках, а также кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната. Таким образом, в государственном кадастре недвижимости содержатся одновременно сведения о квартире и включаются сведения о расположенных в ней комнатах, в объеме, установленном статьей 7 Закона о кадастре.

Согласно статье 4 Закона о кадастре сведения вносятся в государственный кадастр недвижимости органом кадастрового учета на основании поступивших в этот орган в установленном Законом о кадастре порядке документов.

Подготовка документов, содержащих необходимые для осуществления государственного кадастрового учета сведения об объекте недвижимости, осуществляется кадастровым инженером, в результате выполнения кадастровых работ (часть 4 статьи 1 Закона о кадастре).

Состав документов, необходимых для государственного кадастрового учета, установлен статьей 22 Закона о кадастре, согласно которой в целях государственного кадастрового учета объекта капитального строительства наряду с заявлением о кадастровом учете необходимо представить в орган кадастрового учета технический план такого объекта капитального строительства.

Следует также отметить, что в соответствии со статьями 41, 42 Жилищного кодекса Российской Федерации собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве общей долевой

собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты (далее - общее имущество в коммунальной квартире). Доля в праве общей собственности на общее имущество в коммунальной квартире собственника комнаты в данной квартире следует судьбе права собственности на указанную комнату.

С учетом изложенного, в целях последующей регистрации права собственности на комнату и общей долевой собственности на общее имущество в такой квартире при постановке на государственный учет комнаты вместе с соответствующим заявлением необходимо представить в орган кадастрового учета технические планы помещений (комнат, для каждой отдельно) и технический план помещения, являющегося общим имуществом в такой квартире.

Форма и требования к подготовке технического плана помещения утверждены приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583.

При этом в соответствии с пунктом 1 статьи 24 Закона о кадастре в случае образования двух и более объектов недвижимости представляются одно заявление о кадастровом учете всех образуемых объектов недвижимости и необходимые для их кадастрового учета документы. Постановка на учет всех таких образуемых объектов недвижимости осуществляется одновременно.

Дополнительно сообщаем, что согласно статье 13 Гражданского процессуального кодекса Российской Федерации, статье 16 Арбитражного процессуального кодекса Российской Федерации, вступившие в законную силу судебные постановления (акты арбитражного суда), а также законные распоряжения, требования, поручения, вызовы и обращения судов являются обязательными для всех без исключения органов государственной власти, органов местного самоуправления, общественных объединений, должностных лиц, граждан, организаций и подлежат неукоснительному исполнению на всей территории Российской Федерации. Неисполнение судебного постановления (акта арбитражного суда), а равно иное проявление неуважения к суду влечёт за собой ответственность, предусмотренную федеральным законом.

При этом, резолютивная часть решения суда должна содержать уникальные характеристики объекта недвижимости, подлежащие внесению в кадастр недвижимости в силу части 1 статьи 7 Закона о кадастре, в том числе площадь, определенную с учетом установленных в соответствии с [Законом](#) о кадастре требований, кадастровый номер квартиры, в которой расположена комната, а также указание на соответствующий технический план как неотъемлемую часть решения.