

Письмо ОГ-Д23-5404 от 03.10.2013 о государственном кадастре учета части здания

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Согласно статье 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 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 необходимо отметить, что 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 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Исходя из положений действующего законодательства, постройка на государственный кадастровый учет части здания (жилого дома) может быть осуществлена как на помещение (квартиру), расположенную в таком жилом доме.

Согласно информации, представленной Росреестром, в соответствии с апелляционным определением судебной коллегии по гражданским делам Саратовского областного суда от 4 июля 2013 г. по делу N органом кадастрового учета был осуществлен государственный кадастровый учет части жилого дома N как жилое помещение (совокупность помещений – комнат и подсобных помещений в жилом доме) с присвоением кадастрового номера и указанием вида жилого помещения «квартира» (приложенный к обращению кадастровый паспорт помещения от 7 августа 2013 г.).

В соответствии со статьей 16 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

Также согласно пункту 17 части 2 статьи 7 Закона о кадастре в государственный кадастр недвижимости вносятся также вид жилого помещения (комната, квартира), если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, в рассмотренном случае у органа кадастрового учета при постановке на кадастровый учет вышеуказанного объекта недвижимости отсутствовало основание для указания вида жилого помещения (в данном случае совокупность помещений – комнат и подсобных помещений в жилом доме) – «квартира», так как в государственном кадастре недвижимости содержатся сведения об индивидуальном жилом доме, расположенном по адресу: N.

Необходимо отметить, что позиция Росреестра по указанному вопросу совпадает с мнением Департамента недвижимости.

В связи с изложенным, Росреестру поручено обеспечить приведение внесенных в государственный кадастр недвижимости сведений о помещении с кадастровым номером N в соответствие с сведениям, содержащимся в документах, на основании которых такие сведения вносились в государственный кадастр недвижимости, в части исключения сведений о виде жилого помещения «квартира».