



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)**

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

14.10.2015 № 14-иск/14716-ГЕ/15

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Руководителям (и.о. руководителей)  
территориальных органов Росреестра

**ФГБУ «ФКП Росреестра»**

Директорам (и.о. директоров) филиалов  
ФГБУ «ФКП Росреестра» по субъектам  
Российской Федерации

Управление государственной  
регистрации права и кадастра  
Севастополя

Государственный комитет по  
государственной регистрации и  
кадастру Республики Крым

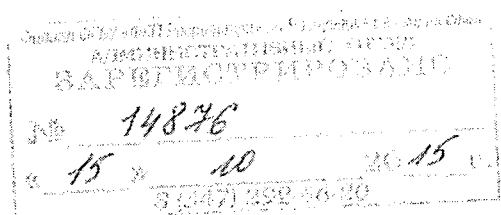
Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии направляет для сведения и учета в работе копию письма Минэкономразвития России от 17.09.2015 № ОГ-Д23-12090 о результатах рассмотрения обращения физического лица по вопросу принятия органом кадастрового учета решения о приостановлении осуществления постановки на государственный кадастровый учет жилых помещений в индивидуальном жилом доме.

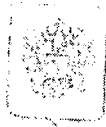
Приложение: на 4 л. в 1 экз

Заместитель руководителя

Г.Ю. Елизарова

Е.В. Кашаева  
531-08-00\*2266





МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. Т-я Твердиной-Явскай, д. 13, Москва,  
ГСП-3, А-17, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 231-69-63  
E-mail: minceconomy@economy.gov.ru  
<http://www.economy.gov.ru>

17.09.2015 № 07-2/13-12090

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О рассмотрении обращения

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

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, не уполномочено давать правовую оценку вступившим в законную силу судебным решениям.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

По информации Росреестра, в июле 2015 г. в орган кадастрового учета поступили заявления о постановке на государственный кадастровый учет помещений и технические планы помещений, подготовленные в результате проведения кадастровых работ в связи с созданием помещений, расположенных в жилом доме

д. 23.

По результатам рассмотрения названных документов органом кадастрового учета были приняты решения о приостановлении государственного кадастрового учета на основании пункта 5 части 2 статьи 26 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) в связи с тем, что «постановка помещений в индивидуальном жилом доме как самостоятельных объектов

недвижимости не предусмотрена положениями частей 1, 2, 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации».

По результатам рассмотрения дополнительно представленных в августе 2015 г. документов органом кадастрового учета приняты решения об отказе в снятии приостановления осуществления государственного кадастрового учета.

Представленные технические планы подготовлены на основании решения Видновского городского суда Московской области датированного апрелем 2015 г. (далее - Решение).

Согласно Решению:

произведен реальный раздел домовладения № 23 по

прекращено право общей долевой собственности на жилой дом № 23

в порядке реального раздела выделены квартира № 1 и квартира № 2 и признано право собственности физических лиц на названные квартиры.

В этой связи отмечаем следующее.

В соответствии с пунктом 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации квартирой признается структурно обособленное помещение в многоквартирном доме.

Согласно пункту 2 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации 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.

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации (часть 2 статьи 49) выделяет, в том числе такие виды объектов капитального строительства, как:

объекты индивидуального жилищного строительства, под которыми понимаются отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенные для проживания одной семьи;

жилые дома блокированной застройки - это жилые дома с количеством этажей не более чем три, состоящие из нескольких блоков, количество которых не превышает десять и каждый из которых предназначен для проживания одной семьи, имеет общую стену (общие стены) без проемов с соседним блоком или соседними блоками, расположен на отдельном земельном участке и имеет выход на территорию общего пользования.

В соответствии с частью 5 статьи 1, статьей 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) государственный кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков,

зданий (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), сооружений, помещений (жилое помещение, нежилое помещение), объектов незавершенного строительства.

Постановка на государственный кадастровый учет жилых помещений (в том числе квартир) в индивидуальном жилом доме и последующее их введение в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав, не предусмотрено действующим законодательством и вступающим в силу с 1 января 2017 г. Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости», согласно части 7 статьи 41 которого государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме или в жилом строении (предусмотренном Федеральным законом от 15 апреля 1998 года № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан») не допускаются.

Пунктом 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации определено, что блок жилого дома блокированной застройки расположен на отдельном земельном участке.

Как следует из представленной Росреестром информации, жилой дом № 23 расположен на двух земельных участках.

В зависимости от того, каким образом квалифицировать образованные в результате реального раздела жилого дома объекты, жилой дом № 23 должен быть отнесен либо к жилому дому блокированной застройки либо к многоквартирному дому.

В этой связи, если жилой дом отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок такого соответствует признакам индивидуального жилого дома, постановка такого блока на государственный кадастровый учет может быть осуществлена в качестве жилого дома, представляющего собой часть здания - жилого дома блокированной застройки.

Вместе с тем по информации Росреестра, Решением признано право собственности на квартиры. Однако, согласно действующему законодательству квартиры могут располагаться только в многоквартирном доме (пункт 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации), который, в свою очередь, может располагаться на земельном участке, предусматривающем возможность размещения и эксплуатации многоквартирного дома.

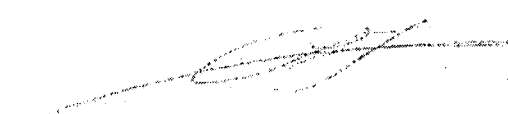
Дополнительно отмечаем, согласно части 13 статьи 27 Закона о кадастре решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке.

Вступившие в законную силу судебные акты 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.

Обращаем внимание, что письма Минэкономразвития России не являются нормативными правовыми актами, не запрещают руководствоваться положениями действующего законодательства, а носят рекомендательный характер.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий