



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

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

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

26.08.2016 № 14.07394/16

на № _____ от _____

Ульяновой А.В.

г. Рославль, д. 47, Смоленская область,
216500

Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»
по Смоленской области

✓ ФГБУ «ФКП Росреестра»

О рассмотрении обращения

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее – Управление Росреестра), рассмотрев в пределах компетенции Росреестра Ваше обращение от 19.07.2016, поступившее из Минэкономразвития России, учитывая, что оно не содержит сведения (кадастровый номер, адрес (описание местоположения), позволяющие идентифицировать объект недвижимости, реквизиты принятых органом кадастрового учета решений о приостановлении/отказе в осуществлении государственного кадастрового учета объекта недвижимости, а также, что в соответствии с Положением о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457, Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению и толкованию законодательства Российской Федерации, а также практики его применения, сообщает.

В соответствии со статьей 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) в государственный кадастр недвижимости (далее – ГКН) в качестве дополнительных сведений об объекте недвижимости в том числе вносятся:

назначение здания (нежилое здание, жилой дом, жилое строение или многоквартирный дом), если объектом недвижимости является здание (пункт 15 части 2);

назначение помещения (жилое помещение, нежилое помещение), если объектом недвижимости является помещение (пункт 16 части 2).

Таким образом, такое назначение здания, как «двухквартирный дом», «дом блокированной застройки» и назначение помещения «блок» Законом о кадастре не предусмотрены.

При этом, как представляется, речь идет о многоквартирном доме и

помещениях (квартирах), расположенных в нем, который, по сути, соответствует признакам жилого дома блокированной застройки.

Согласно статье 1 Закона о кадастре к объектам недвижимости, подлежащим учету в ГКН, относятся: земельные участки, здания, сооружения, помещения и объекты незавершенного строительства.

При этом части здания (в том числе жилого дома) не являются видом объектов недвижимости, подлежащих учету в ГКН. Сведения о части объекта недвижимости вносятся в ГКН 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 9 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).

Согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение – это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями. Таким образом, часть здания представляет собой не что иное, как помещение (совокупность помещений), являющееся конструктивной частью здания (его частью); отнесение такого помещения к части здания не влияет на изменение его характеристик в качестве такого и не наделяет его признаками отдельно стоящего здания.

В соответствии с частями 2, 3 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;

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.

При этом Градостроительный кодекс Российской Федерации (часть 2 статьи 49) выделяет в том числе такие виды объектов капитального строительства, экспертиза проектной документации которых не проводится, 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 – 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.

Согласно пункту 6 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 28.01.2006 № 47, многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, имеющих самостоятельные выходы либо на земельный участок, прилегающий к жилому дому, либо в помещения общего пользования в таком доме; многоквартирный дом содержит в себе элементы общего имущества собственников помещений в таком доме в соответствии с жилищным законодательством.

На наш взгляд, не должна осуществляться постановка на государственный кадастровый учет жилых и нежилых помещений в индивидуальном жилом доме, как самостоятельных объектов недвижимости (по аналогии с квартирами в многоквартирном доме, комнатами в коммунальных квартирах), за исключением, если такое помещение представляет собой совокупность помещений, составляющих часть жилого дома, отвечающих признакам жилого помещения (дома), как самостоятельного объекта недвижимости, в том числе блок в жилом доме блокированной застройки.

В соответствии со строительными нормами и правилами «Дома жилые одноквартирные» (СНиП 31-02-2001), утвержденными постановлением Госстроя России от 22.03.2001 № 35, данные нормы и правила распространяются также на блокированные дома, жилые блоки которых являются автономными и рассматриваются как отдельные одноквартирные дома, если они:

не имеют помещений, расположенных над помещениями других жилых блоков;

не имеют общих входов, вспомогательных помещений, чердаков, подполий, шахт коммуникаций;

имеют самостоятельные системы отопления и вентиляции, а также индивидуальные вводы и подключения к внешним сетям централизованных инженерных систем.

СНиП 31-02-2001 распространяются на блокированные дома, состоящие из двух или более пристроенных друг к другу жилых блоков, каждый из которых имеет непосредственный выход на участок.

При этом согласно строительным нормам и правилам «Здания жилые многоквартирные» (СНиП 31-01-2003), утвержденным постановлением Госстроя России от 23.06.2003 № 109, данные нормы и правила не распространяются: на блокированные жилые дома, проектируемые в соответствии с требованиями СНиП 31-02, в которых помещения, относящиеся к разным квартирам, не располагаются друг над другом, и общими являются только стены между соседними блоками.

В этой связи, на наш взгляд, если здание можно отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок такого соответствует признакам индивидуального жилого дома (в том числе в силу пункта 2 части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации расположен на отдельном земельном участке, сформированном для его использования (эксплуатации), постановка такого блока на государственный кадастровый учет может быть осуществлена в качестве здания с назначением «жилой дом» и наименованием «жилой дом блокированной застройки» или «блок жилого дома блокированной застройки».

Из обращения следует, что помещения (квартиры) могут быть квалифицированы как блоки жилого дома блокированной застройки, а многоквартирный дом может быть отнесен к жилому дому блокированной застройки.

Согласно статье 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации реконструкция объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) – это изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Минэкономразвития России в письме от 20.02.2014 № Д23и-478 по вопросу осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости в результате их реконструкции высказало мнение, согласно которому, если в результате реконструкции здания образованы новые объекты недвижимости, необходимо осуществлять их постановку на государственный кадастровый учет.

В соответствии со статьями 16, 22 Закона о кадастре постановка на государственный кадастровый учет здания, государственный кадастровый учет изменений здания осуществляется, если иное не установлено Законом о кадастре, на основании заявления о государственном кадастровом учете объекта недвижимости либо заявления о государственном кадастровом учете изменений объекта недвижимости и технического плана.

Согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре:

сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, площади застройки, площади таких объектов недвижимости, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости, выданного до 13.07.2015 разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта таких объектов недвижимости;

если в случаях, предусмотренных законодательством в области градостроительной деятельности, не требуется изготовление проектной документации или принятие решения о вводе объекта строительства в эксплуатацию, соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости; в отношении созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, или уполномоченным на предоставление земельных участков органом государственной власти, органом местного самоуправления, в отношении бесхозного объекта недвижимости – органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости; указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью;

сведения о здании – объекте индивидуального жилищного строительства, за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство, проектной документации таких объектов недвижимости при ее наличии либо декларации об объекте недвижимости в случае отсутствия проектной документации.

Из вышеизложенного следует, что для того, чтобы «разделить в натуре» многоквартирный дом на блоки жилого дома блокированной застройки, необходимо осуществить в установленном законом порядке его реконструкцию, в результате которой будет создано здание с наименованием «жилой дом блокированной застройки».

Вместе с тем в случаях, когда здание – многоквартирный дом – изначально соответствовало характеристикам жилого дома блокированной застройки и в связи с этим его реконструкция не проводилась и не требуется, на наш взгляд, «образование» из него здания с наименованием «жилой дом блокированной застройки» может быть осуществлено на основании:

1) технического плана здания, подготовленного на основании либо разрешения на строительство и проектной документации (при ее наличии) либо разрешения на строительство и декларации об объекте недвижимости (в случае отсутствия проектной документации) в случае, если такое здание создано *после введения в действие ГрК* (по общему правилу);

2) технического плана здания, подготовленного на основании изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта такого объекта недвижимости в случае, если такое здание создано *после введения в действие ГрК*, но до 01.01.2013 и в отношении него был осуществлен государственный технический учет (при этом в данном случае органу кадастрового учета следует направить запрос в организацию технической инвентаризации о предоставлении информации о причинах, в связи с которыми сведения о данном объекте недвижимости не были переданы организацией технической инвентаризации в соответствии с приказом Минэкономразвития России

от 11.01.2011 № 1 «О сроках и Порядке включения в государственный кадастр недвижимости сведений о ранее учтенных объектах недвижимости» в орган кадастрового учета, а также о представлении актуальных сведений, имеющих в распоряжении организации технической инвентаризации);

3) технического плана здания, подготовленного на основании декларации об объекте недвижимости и судебного акта о признании права собственности на самовольную постройку в случае, если такое здание создано *после введения в действие ГрК* с нарушением порядка, установленного ГрК;

4) технического плана здания, подготовленного на основании:

декларации об объекте недвижимости, если разрешительная и (или) проектная документация безвозвратно утеряны или отсутствуют, при условии обоснования подготовки такого технического плана на основании декларации об объекте недвижимости в разделе «Заключение кадастрового инженера», а также подтверждения факта утраты либо отсутствия такой документации с указанием информации о мерах, предпринятых кадастровым инженером для получения указанной документации (копии документов, подтверждающих данную информацию (справки, письма и т.п. уполномоченных органов и организаций (в том числе осуществляющих хранение соответствующей документации), в распоряжении которых может находиться указанная в части 8 статьи 41 Закона о кадастре документация), необходимо включать в состав приложения технического плана), либо документов (в том числе архивных копий), оформленных в соответствии с действовавшими до вступления в силу ГрК требованиями и предусматривающих принятие и утверждение акта о приемке в эксплуатацию в случае, если здание создано *до введения в действие ГрК*.

При этом необходимо также учитывать, что земельные участки, на которых могут создаваться многоквартирный дом и индивидуальный жилой дом, имеют различные правовые режимы. Соответственно, вид разрешенного использования (и категория) земельного участка (земельных участков), на котором будет создан жилой дом блокированной застройки, указанные в правоустанавливающем документе на земельный участок, градостроительном плане земельного участка, должны предусматривать возможность размещения и эксплуатации такого жилого дома.

Филиалу ФГБУ «ФКП Росреестра» по Смоленской области предлагается дополнительно доложить о сути проблемы и причинах, по которым она не разрешается.

И.о. заместителя начальника Управления
методического обеспечения и анализа в сфере
регистрации прав и кадастрового учета



Р.Н. Мазукабзова