

## Письмо № ОГ-Д23-4342 от 08.05.2019

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее — Департамент недвижимости) совместно с Росреестром рассмотрел обращение и сообщает следующее.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию, в том числе в сфере государственной регистрации прав на недвижимое имущество. С учётом изложенного, Минэкономразвития России в рамках установленной компетенции не уполномочено давать оценку возможности осуществления государственной регистрации в конкретном случае.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;
- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

В соответствии с частями 2 и 3 статьи 16 ЖК:

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.

Определение понятия «часть жилого дома» в ЖК отсутствует. Исходя из положений статей 15 и 16 ЖК часть жилого дома является объектом жилищных прав.

При этом согласно гражданскому законодательству (статья 130 Гражданского кодекса Российской Федерации), а также Федеральному закону от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее — Закон № 218—ФЗ) часть здания не является одним из видов объектов недвижимости (вещные права на которые подлежат государственной регистрации).

В соответствии с частью 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) не допускаются.

Кроме того, помещение, как составляющая (структурная) часть здания, самостоятельным объектом регистрируемых вещных прав (объектом недвижимого имущества) наряду (одновременно) с объектом, в котором оно расположено

(зданием), право собственности на который зарегистрировано в Едином государственном реестре недвижимости (далее — ЕГРН), не является.

При этом, учитывая положения части 2 статьи 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее — ГрК), пункт 5 Обзора судебной практики по делам, связанным с оспариванием отказа в осуществлении кадастрового учета, утвержденного Президиумом Верховного Суда Российской Федерации 30 ноября 2016 г., кассационное определение Верховного Суда Российской Федерации от 20 февраля 2019 г. № 14-КГ18-54, если жилой дом можно отнести к дому блокированной застройки, а каждая часть жилого дома (блок) соответствует признакам автономного блока (индивидуального жилого дома), и каждой такой части соответствует «свой» земельный участок, по мнению Департамента недвижимости, такие «части» жилого дома могут быть поставлены на государственный кадастровый учет как здания - блоки жилого дома блокированной застройки.

По информации Росреестра, Управлению Росреестра поручено организовать личный прием собственников жилого дома и помещения, расположенного в указанном жилом доме, с участием кадастрового инженера, подготовившего технический план, представителя органа местного самоуправления, в ходе которого проработать возможность разрешения вопроса во внесудебном порядке.

Обращаем внимание, что решение о государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав, о приостановлении или отказе в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав принимается в каждом конкретном случае государственным регистратором самостоятельно по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Одновременно отмечаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.