

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО
от 23.06.2021 № 13/1-00256/21**

Управление нормативно-правового регулирования в сферах регистрации недвижимости, геодезии и картографии Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии (далее - Управление), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше обращение, сообщает.

В соответствии с пунктом 5.26 (7) Положения о Федеральной службе государственной регистрации, кадастра и картографии, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 01.06.2009 № 457 (далее - Положение), Росреестр осуществляет в том числе функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию при осуществлении ведения Единого государственного реестра недвижимости (далее - ЕГРН), государственного кадастрового учета недвижимого имущества, государственной регистрации прав на недвижимое имущество и сделок с ним, предоставления сведений, содержащихся в ЕГРН, кадастровой деятельности. Согласно Положению Росреестр не наделен полномочиями по разъяснению законодательства, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с частью 1 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее — ЖК РФ) объектами жилищных прав являются жилые помещения.

Виды жилых помещений определены частями 1, 2, 3 статьи 16 ЖК РФ (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната):

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.

Вместе с тем, ЖК РФ не содержит определение понятия «часть жилого дома».

Исходя из положений статей 15,16 ЖК РФ часть жилого дома является объектом жилищных прав, но при этом жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Кроме того, в статье 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее - ГК РФ) не указано, что часть жилого дома является объектом недвижимости.

Согласно пункту 39 статьи 1 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее - ГрК РФ) объект индивидуального жилищного строительства - отдельно стоящее здание с количеством надземных этажей не более чем три, высотой не более двадцати метров, которое состоит из комнат и помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании, и не предназначено для раздела на самостоятельные объекты недвижимости. Понятия «объект индивидуального жилищного строительства», «жилой дом» и «индивидуальный жилой дом» применяются в ГрК РФ, других федеральных законах и иных нормативных правовых актах Российской Федерации в одном значении, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации. При этом параметры, устанавливаемые к объектам индивидуального жилищного строительства ГрК РФ, в равной степени применяются к жилым домам, индивидуальным жилым домам, если иное не предусмотрено такими федеральными законами и нормативными правовыми актами Российской Федерации.

В соответствии с пунктом 1 статьи 8.1, пунктом 6 статьи 131 ГК РФ:

права, закрепляющие принадлежность объекта гражданских прав определенному лицу, ограничения таких прав и обременения имущества (права на имущество) подлежат государственной регистрации в случаях, предусмотренных законом;

порядок государственной регистрации прав на недвижимое имущество и основания отказа в регистрации этих прав устанавливаются в соответствии с ГК РФ законом о регистрации прав на недвижимое имущество.

На основании части 4 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ) государственная регистрация прав осуществляется посредством внесения в ЕГРН записи о праве на недвижимое имущество, сведения о котором содержатся в ЕГРН.

Объектами государственного кадастрового учета являются земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, а в случаях, установленных федеральным законом, и иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (часть 7 статьи 1 Закона № 218-ФЗ).

В этой связи, поскольку часть жилого дома не является объектом недвижимости, федеральными законами, в том числе ГК РФ, не предусмотрено, что части жилых домов подлежат государственному кадастровому учету в качестве объектов недвижимости, вещные права на нее как на отдельный объект недвижимости также не могут быть зарегистрированы в ЕГРН.

Более того, частью 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ установлен прямой запрет на осуществление государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в отношении помещения или помещений (в том числе жилых) в

жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме.

Также необходимо обратить внимание, что в соответствии с частью 5 статьи 1, статьей 7 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (в редакции, действовавшей до 01.01.2017) (далее - Закон № 221-ФЗ) государственный кадастровый учет осуществлялся в отношении земельных участков, зданий (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), сооружений, помещений (жилое помещение, нежилое помещение), объектов незавершенного строительства. Сведения о виде жилого помещения (комната, квартира) подлежали внесению в государственный кадастр недвижимости, если объектом недвижимости являлось жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме (пункт 17 части 2 статьи 7 Закона № 221-ФЗ), то есть для жилых помещений, расположенных в жилых домах, Законом № 221-ФЗ не было предусмотрено указание таких дополнительных сведений, как «вид» такого жилого помещения.

Таким образом, постановка на государственный кадастровый учет жилых или нежилых помещений в индивидуальном жилом доме и последующее их введение в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав не предусматривалось ни нормами законодательства, действовавшими до 01.01.2017, ни действующими в настоящее время.

Дополнительно обращаем внимание, что согласно правовой позиции Верховного Суда Российской Федерации, изложенной в кассационном определении от 20.02.2019 № 14-КГ 18-54 прекращение права общей долевой собственности на жилой дом в связи с его разделом и выделом доли в порядке статьи 252 ГК РФ в судебном порядке само по себе не свидетельствует об изменении технических характеристик такого объекта недвижимого имущества, приведшем к прекращению существования жилого дома и созданию нового объекта кадастрового учета дома блокированной застройки либо многоквартирного дома. Кроме того, в соответствии с правовой позицией Верховного суда Российской Федерации, изложенной в кассационном определении от 03.06.2020 № 14-КА19-11, вступившее в законную силу решение суда о признании права собственности на часть жилого помещения не может являться достаточным основанием для совершения учетно-регистрационных действий в рассматриваемом случае.

Начальник Управление
нормативно-правового регулирования
в сферах регистрации недвижимости,
геодезии и картографии
Э.У. ГАЛИШИН