



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,
ГСП-3, А-47, 125993
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65
E-mail: mineconom@economy.gov.ru
<http://www.economy.gov.ru>

24.12.2013 № 01-023-6667

На № _____ от _____

О рассмотрении обращения
На вх. № 19046-ОГ от 4 декабря 2013 г.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев Ваше обращение по вопросу государственного кадастрового учета помещения, 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 не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Информации, содержащейся в обращении недостаточно для подготовки ответа по существу поставленных вопросов (не указаны кадастровый номер и адрес здания, не приложен план этажа здания, на котором расположено указанное в обращении помещение).

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

В соответствии с частью 7 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

В соответствии с пунктом 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.

В законодательстве отсутствует определение понятия изолированности и обособленности помещений. Однако, комплексный анализ законодательства позволяет сделать вывод, что под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью – возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений.

Изолированность и обособленность помещения определяется кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

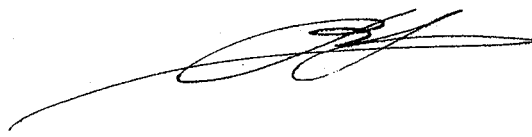
Стены и перегородки отражаются на плане этажа либо плане здания (сооружения) технического плана помещения, подготовленного в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583.

Вместе с тем, исходя из приведенной в обращении информации, доступ к помещению, планируемому к отчуждению, будет осуществляться посредством второго помещения на этаже (остающегося в Вашей собственности). Указанное обстоятельство приводит к нарушению условия изолированности помещения.

В сложившейся ситуации полагаем целесообразным рассмотреть возможность формирования и осуществления государственного кадастрового учета помещений, предназначенных для совместного использования собственниками иных помещений на этаже (этажах), так называемых «мест общего пользования».

Обращаем внимание, что частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях предусмотрена административная ответственность за внесение лицом, осуществляющим кадастровую деятельность, заведомо ложных сведений в межевой план, акт согласования местоположения границ земельных участков, технический план или акт обследования, если это действие не содержит уголовно наказуемого деяния.

Заместитель директора
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий