

ЗАМЕСТИТЕЛЬ РУКОВОДИТЕЛЯ

Чистопрудный бульвар, д. 6/19, стр.1, Москва, 101000
тел. (495) 917-15-24, факс (495) 983-40-22
e-mail: rosreestr@rosreestr.ru, <http://www.rosreestr.gov.ru>

27.01.2025 № 14-0594-ТГ/25

на № _____ от _____

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии в связи с поступающими обращениями полагает необходимым обратиться по следующему вопросу.

В соответствии с пунктом 19 части 1 статьи 32 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) органы государственной власти и органы местного самоуправления обязаны направлять в орган регистрации прав документы (содержащиеся в них сведения) для внесения сведений в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) в случае принятия ими решений об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования.

Согласно пункту 17 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ сведения об отнесении жилого помещения к определенному виду жилых помещений специализированного жилищного фонда, к жилым помещениям наемного дома социального использования или наемного дома коммерческого использования вносятся в реестр объектов недвижимости ЕГРН (далее – Кадастр недвижимости) как дополнительные сведения о таком помещении.

На основании подпункта 9 пункта 28, подпункта 6 пункта 40 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Росреестра от 07.12.2023 № П/0514, в записи Кадастра недвижимости в качестве дополнительных сведений о здании указываются сведения об отнесении:

здания к наемному дому коммерческого использования путем указания слов «наемный дом коммерческого использования»;

жилого помещения к жилым помещениям наемного дома коммерческого использования путем указания слов «жилое помещение наемного дома коммерческого использования».

Статьей 91.16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК) предусмотрено, что:

наемным домом признается здание, которое или все помещения в котором принадлежат на праве собственности одному лицу и которое или все жилые помещения в котором предназначены для предоставления гражданам во владение и пользование для проживания в соответствии с частями 2 - 4 статьи 91.16 ЖК;

жилые помещения в наемном доме коммерческого использования предоставляются по договорам найма жилых помещений.

В территориальные органы Росреестра поступают решения органов государственной власти или органов местного самоуправления о включении жилых помещений, находящихся в государственной или муниципальной собственности, в жилищный фонд коммерческого использования (в том числе решения об исключении жилых помещений из специализированного жилищного фонда и включении в фонд коммерческого использования). При этом такие жилые помещения расположены в многоквартирных домах (далее – МКД), в которых квартиры принадлежат разным собственникам, в том числе физическим лицам.

На наш взгляд, размещение в здании, не соответствующем критериям наемного дома (в том числе в МКД), помещений, относящихся к жилым помещениям в наемном доме социального использования, либо к жилым помещениям в наемном доме коммерческого использования, не согласуется с действующим законодательством.

Принимая во внимание полномочия Минстроя России, установленные постановлением Правительства Российской Федерации от 18.11.2013 № 1038, в целях установления единообразной практики применения нормативных правовых актов просим проинформировать о позиции Минстроя России по комментируемому вопросу, а также высказать мнение по вопросу о возможности размещения в одном здании одновременно жилых помещений, относящихся к жилым помещениям в наемном доме социального использования и к жилым помещениям в наемном доме коммерческого использования.

Т.А. Громова