

**МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**  
**ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,**  
**КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**ПИСЬМО**  
**от 26 августа 2016 г. N 14-07394/16**

**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 обращение, 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 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 N 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, имеющихся 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.

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

---