



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФЕДЕРАЛЬНОЕ ГОСУДАРСТВЕННОЕ
БЮДЖЕТНОЕ УЧРЕЖДЕНИЕ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»

Долгоруковская ул., д. 15, стр. 4-5,

Москва, 127006,

тел.: (495) 982-79-00

факс: (499) 973-24-70

E-mail: fgbu@fgbu.rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

29 янв 2013

№ 08-0026-кл

На № _____ от _____

О ГКУ помещений

Заместителю руководителя

Федеральной службы

государственной регистрации,

кадастра и картографии

Г.Ю. Елизаровой

Уважаемая Галина Юрьевна!

В Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра» (далее – ФГБУ «ФКП Росреестра») поступают обращения филиалов ФГБУ «ФКП Росреестра» по вопросу применения ч. 7 ст. 27 Федерального закона от 24.07.2012 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), согласно которой орган кадастрового учета (далее - ОКУ) принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

В рамках исполнения п. 11 Протокола оперативного совещания у руководителя Росреестра Н.Н. Антипиной от 06.12.2012 № 44 ФГБУ «ФКП Росреестра» сообщает следующее.

В настоящее время в действующем законодательстве отсутствует определение понятий «изолированность» и «обособленность» в отношении помещений. В связи с этим, у ОКУ при принятии решений о постановке на ГКУ помещения (об отказе в проведении государственного кадастрового учета (далее - ГКУ) помещения)

возникают трудности в отношении применения данного положения Закона о кадастре.

В свою очередь, ФГБУ «ФКП Росреестра» проведя анализ данной проблемы, выявило следующее.

Понятие «изолированности» встречается в Гражданском кодексе Российской Федерации, в частности, ст. 673 гласит: «объектом договора найма жилого помещения может быть изолированное жилое помещение, пригодное для постоянного проживания (квартира, жилой дом, часть квартиры или жилого дома)». Также согласно ст. 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) «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)».

Согласно Приложению 1 к приказу Минземстроя России от 04.08.1998 № 37 «Об утверждении инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации» (далее - Инструкция) жилая комната - часть квартиры, общежития, отделенная от других помещений (комнат) перегородками, предназначенная для проживания, отдыха, внеклассных занятий (в общежитиях, детских домах и т.д.).

В жилую квартиру кроме жилых комнат входят коридоры, холлы, кухни, санузлы, ванные, кладовые, внутренние тамбуры, передние.

Если помещение (квартира) переоборудовано на два помещения, причем имеются два выхода, два кухонных очага, два санузла, оно учитывается как два отдельных помещения, если между ними нет внутреннего сообщения.

В жилых домах, построенных по коридорной системе, помещения (квартиры, комнаты), имеющие выход в коридоры и не связанные внутренним сообщением, считаются отдельными.

Коридор, как часть помещения, являющаяся средством сообщения с прочими комнатами в помещении, независимо от ширины и освещенности должен учитываться как нежилое помещение.

Согласно ст. 16 ЖК РФ «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».

Исходя из данного определения, обособленное помещение – это помещение с прямым доступом с улицы или с лестницы. В то же время, определение квартиры допускает существование одного жилого помещения в другом, так как квартира состоит из комнат и вспомогательных помещений.

Но, тем не менее, в законодательстве остается не раскрытым отличие понятий «структурно обособленное» и «изолированное».

Согласно русскому толковому словарю, изолированный – это отдельный, не соединенный с другими (изолированная комната, изолированный участок). Обособленный – это стоящий особняком, отдельный. Таким образом, «изолированный» и «обособленный» являются словами синонимами.

Исходя из всего вышеизложенного, ФГБУ «ФКП Росреестра» выделило ряд критериев, которые позволили дать некоторые определения данным понятиям.

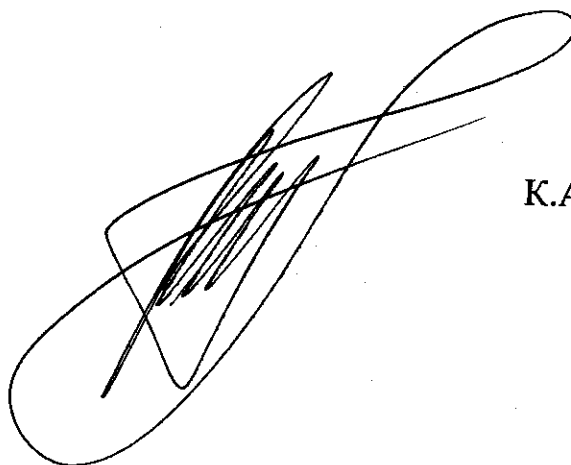
Изолированное помещение – помещение, ограниченное от других помещений конструктивными элементами (зданий, сооружений), имеющее один вход (выход).

Обособленное помещение – изолированное помещение, имеющее один вход (выход) к местам общего пользования или непосредственно с улицы, и пригодное для самостоятельного использования.

Следовательно, вспомогательные помещения не могут учитываться как отдельные помещения, так как не являются изолированными и обособленными.

ФГБУ «ФКП Росреестра» просит разъяснить действия филиалов при проведении проверки представленных вместе с заявлением о постановке на учет помещений документов на предмет выявления отсутствия оснований для отказа по причине не изолированности или не обособленности помещения от других помещений в здании или сооружении.

Заместитель директора



К.А. Литвинцев



МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО
РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО ГОСУДАРСТВЕННОГО
БЮДЖЕТНОГО УЧРЕЖДЕНИЯ
«Федеральная кадастровая палата
Федеральной службы государственной
регистрации, кадастра и картографии»
по

тел.

E-mail: rosreestr.ru

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/450143001

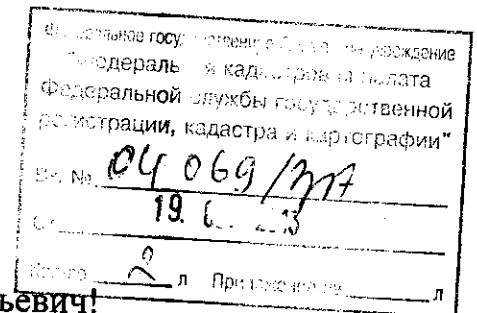
31 ЯНВ 2013 № 20853

на № _____ от _____

Директору
федерального государственного
бюджетного учреждения
«Федеральная кадастровая
палата Федеральной службы
государственной регистрации,
кадастра и картографии»

А.В. Голикову

Об основании отказа в постановке
на кадастровый учет помещений



Уважаемый Александр Васильевич!

В целях наиболее качественного оказания государственной услуги в части осуществления государственного кадастрового учета объектов капитального строительства, а также реализации принципа единства технологии ведения государственного кадастра недвижимости на всей территории РФ, закрепленного пунктом 1 статьи 4 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре), Филиал ФГБУ «ФКП Росреестра» по _____ считает необходимым обратиться за разъяснениями по следующему вопросу.

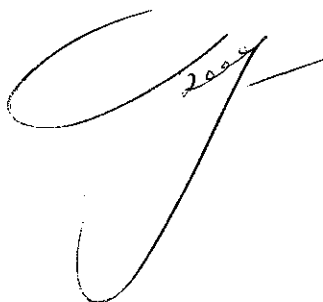
В соответствии с частью 7 статьи 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении. Несмотря на то, что в законодательной базе отсутствуют нормативно-правовые акты, содержащие определения изолированности и обособленности помещения, необходимость в применении вышеуказанных понятий имеет место быть при принятии каждого решения о постановке на государственный кадастровый учет помещений. Кроме того, у кадастровых инженеров при подготовке технических планов, представляемых в орган кадастрового учета с заявлением о постановке на государственный кадастровый учет, возникают проблемы по формированию объекта учета - помещения.

Таким образом, в целях применения на практике органом кадастрового учета и последующего доведения данной позиции до заявителей и кадастровых инженеров, а также во избежание жалоб в связи с необоснованным отказом в осуществлении государственного кадастрового учета помещений просим дать разъяснения какие помещения считать изолированными и какие помещения считать обособленными, а также какие признаки могут позволить квалифицировать помещение как не изолированное или как не обособленное от других помещений в здании (сооружении) и послужить причиной для принятия решения об отказе в постановке на государственный кадастровый учет помещения, в отношении которого представлено заявление, в соответствии с пунктом 7 статьи 27 Закона о кадастре.

Кроме того, просим сообщить является ли отказ в осуществлении государственного кадастрового учета в соответствии с частью 7 статьи 27 Закона о кадастре грубым нарушением кадастровым инженером требований, установленных Законом о кадастре, к выполнению кадастровых работ или оформлению соответствующих документов.

С уважением,

директор филиала

A handwritten signature in black ink, consisting of a large, stylized initial 'S' followed by a vertical stroke and a horizontal line. The year '2004' is written in small numbers above the vertical stroke.