



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./факс (495) 982-79-00

E-mail: [fgbu@fgbu.rosreestr.ru](mailto:fgbu@fgbu.rosreestr.ru)

ОКПО 57040686, ОГРН 1027700485757

ИНН/КПП 7705401340/770801001

09.06.2014 № 10-0739-ВГ

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

О направлении информации

Уважаемые коллеги!

Федеральное государственное бюджетное учреждение «Федеральная кадастровая палата Росреестра (далее - Учреждение) направляет для сведения и возможного использования в работе жалобу от 12.05.2014 № 22456-1/14 по вопросу определения вида жилого помещения при осуществлении государственного кадастрового учета и позицию Росреестра по описанному вопросу от 29.05.2014 № 14-07334/14 (вх. от 02.06.2014 № 21256/ЦА).

Приложение: 1 жалоба от 12.05.2014 № 22456-1/14 на 2 л. в 1 экз;

2. письмо Росреестра от 29.05.2014 № 14-07334/14  
«О рассмотрении обращения» на 3 л. в 1 экз.

И. о. заместителя директора

В. А. Григорьева

М.Н. Бутримова  
(495) 982-79-79 (6725)



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

Воробьево поле ул., д. 4а, Москва, 109028  
тел.: (495) 917-15-24

29.05.2014 № 14-07334/14

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

ФГБУ «ФКП Росреестра»

филиал ФГБУ «ФКП Росреестра»  
по Самарской области

О рассмотрении обращения

Уважаемая Екатерина Алексеевна!

Управление методического обеспечения и анализа в сфере регистрации прав и кадастрового учета Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев коллективное обращение от 24.04.2014, поступившее в том числе из Минэкономразвития России, учитывая информацию, представленную ФГБУ «ФКП Росреестра» и его филиалом по Самарской области, сообщает следующее.

По результатам рассмотрения заявления от 27.09.2013 № 63-0-1-144/3001/2013-875 о постановке на государственный кадастровый учет объекта недвижимости (помещения), расположенного по адресу: Самарская область, г. Новокуйбышевск, ул. Миронова, д. 29, к. 506, и приложенных к нему документов, в том числе технического плана помещения, органом кадастрового учета принято решение от 03.10.2013 № 63-00-119/13-220059 об отказе в осуществлении кадастрового учета (далее - Решение) на основании пункта 2 части 2 статьи 27 Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» от 24.07.2007 № 221-ФЗ (далее - Закон о кадастре) в связи с тем, что в представленном техническом плане имеется разночтение в части указания вида жилого помещения (технический план составлен на комнату, при этом согласно информации, содержащейся в техническом паспорте, включенном в состав приложения технического плана помещения, заявленный к учету объект недвижимости является квартирой).

Вместе с тем по принятому Решению полагаем необходимым отметить следующее.

Согласно части 8 статьи 41 Закона о кадастре, пункту 11 требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом

Минэкономразвития России от 29.11.2010 № 583, сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане помещения на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта помещения или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. Копии указанных документов, заверенные подписью (с указанием фамилии и инициалов) и оттиском печати кадастрового инженера, включаются в состав приложения технического плана помещения.

Согласно части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - Жилищный кодекс) к жилым помещениям относятся: жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната.

Комнатой признается часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире (часть 4 статьи 16 Жилищного кодекса).

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса 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.

Частью 5 статьи 16 Жилищного кодекса и пунктом 6 требований к определению площади здания, помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 30.09.2011 № 531, установлено, что общая площадь жилого помещения состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас; к площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей.

Согласно разъяснениям Министерства жилищно-коммунального хозяйства РСФСР от 09.03.1977 № 15-1-103 в жилых зданиях коридорного типа с отдельными комнатами, выходящими в общий коридор, квартирой считается комплекс комнат с общей кухней и санузлом (в благоустроенном водопроводом и канализацией доме) для них на каждом этаже по каждую сторону лестничной клетки. Если же в каждой из комнат имеется кухня и санузел, то она учитывается как отдельная квартира.

При этом отмечаем, что представленный технический план помещения, заявленного на кадастровый учет, подготовлен на основании технического паспорта помещения (комнаты), составленного Новокуйбышевским филиалом государственного унитарного предприятия Самарской области «Центр технической инвентаризации» по состоянию на 13.11.2012, согласно которому комната состоит из жилых комнат и коридора (санузел, кухня отсутствуют). Согласно разделу «План этажа» технического плана помещения санузел и кухня расположены отдельно на этаже.

Также согласно постановлению главы городского округа Новокуйбышевск Самарской области от 18.08.2009 № 2109 жилое помещение № 506 образовано из комнат № 67 и 69 и имеет статус комнаты. Кроме того, в соответствии с договором передачи жилого помещения в собственность граждан от 08.07.2013 № 30654 гражданам передается комната № 506 в доме № 29 по ул. Миронова г. Новокуйбышевска Самарской области.

Учитывая вышеизложенное, на наш взгляд и по мнению ФГБУ «ФКП Росреестра», заявленное на кадастровый учет помещение является комнатой и, следовательно, Решение не соответствует требованиям действующего законодательства.

Дополнительно сообщаем, что согласно части 13 статьи 27 Закона о кадастре решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим технический план.

При этом Закон о кадастре не содержит запрета повторно обратиться в орган кадастрового учета с соответствующим заявлением о проведении государственного кадастрового учета объекта недвижимости и приложением необходимых для такого учета документов, оформленных в соответствии с требованиями действующего законодательства.

Начальник Управления  
методического обеспечения и анализа  
в сфере регистрации прав и кадастрового учета



Н.С. Лешенко

В Министерство экономического развития  
Российской Федерации  
Директору департамента недвижимости  
Ивакину Андрею Ивановичу  
В Федеральную службу государственной  
регистрации, кадастра и картографии (Росреестр)  
Начальнику Административного управления  
Филипповой Ирине Ильиничне

от

Минэкономразвития России Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии
Регистр № 22456-114
Дата 12.05.2014

#### ЖАЛОБА

Просим рассмотреть ПРАВОМЕРНОСТЬ Решения, выданного филиалом ФГБУ «ФКП Росреестра» по Самарской области от 03.10.2013г. за № 63-00-119/13-220059, об отказе в осуществлении кадастрового учета комнаты, расположенной в здании Общежития по адресу: Самарская область, г.Новокуйбышевск, ул.Миронова, д.29, комната № 506, собственниками которой мы являемся.

Согласно Договору № 30654 от 08.07.2013г. передачи жилого помещения в собственность граждан (в порядке приватизации) нам передана в собственность КОМНАТА (ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ).

Технический паспорт, выданный Новокуйбышевским филиалом Государственного унитарного предприятия Самарской области «Центр технической инвентаризации», составлен по состоянию на 13.11.2012г. на ЖИЛОЕ ПОМЕЩЕНИЕ (КОМНАТУ), общей площадью 33,1кв.м., состоящее из 4-х помещений: 2-х жилых комнат и 2-х коридоров.

Однако, согласно этому же техническому паспорту в Решении об отказе делается вывод, что объект является КВАРТИРОЙ, со ссылкой на пункт 4 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, но приводится текст пункта 3 этой же статьи.

Согласно письму Новокуйбышевского филиала ГУП ЦТИ от 15.10.2013г. № 2395 наше жилое помещение является КОМНАТОЙ.

Согласно письму Администрации г.о.Новокуйбышевска от 14.04.2014г. № 1955 перед нами выполнены все обязательства и рекомендовано обратиться суд для обжалования отказа.

