

**Копия письма Департамента недвижимости Минэкономразвития
России от 25.08.2017 № ОГ-Д23-9803 по вопросу приостановления
осуществления кадастрового учета в связи с разделом здания (жилого
дома).**

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке государственной политики и нормативно-правовому регулированию в установленной сфере деятельности, и не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, практики его применения, толкованию нормативных правовых актов, а также не уполномочено давать оценку действиям государственных регистраторов.

Необходимо обратить внимание, что решение о приостановлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, а также решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав принимаются государственным регистратором самостоятельно, в каждом конкретном случае по результатам правовой экспертизы представленных документов.

Вместе с тем по поставленным в обращении вопросам отмечаем. По информации, представленной Росреестром:

В Едином государственном реестре недвижимости (далее - ЕГРН) содержатся сведения о здании (жилом доме) с кадастровым номером расположенном по адресу;

... (далее - Жилой дом). В июне 2017 г. в орган регистрации прав поступало заявление о постановке на государственный кадастровый учет помещения площадью 31.9 кв.м, расположенного в Жилом доме (далее — Квартира № 2), и технический план помещения, подготовленный на основании решения х. (далее - Решение суда), декларации об объекте недвижимости. По результатам рассмотрения документов принято решение о приостановлении осуществления кадастрового учета (далее - Решение), поскольку имеется противоречие в сведениях о площади заявленного для кадастрового учета помещения (согласно сведениям, содержащимся в техническом плане, площадь

помещения составляет 31,9 кв.м, в то время как Решением суда признано «право собственности на квартиру № 2, общей площадью 31 кв.м»).

При этом в приложенном к обращению техническом плане не указан вид жилого помещения (комната, квартира), что является нарушением требований к подготовке технического плана, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее - Требования № 953), и влечет приостановление осуществления государственного кадастрового учета.

Обращаем Ваше внимание, что согласно части 7 статьи 41 Закона № 218-ФЗ, государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) не допускаются.

В случае, если помещением, заявленным для кадастрового учета, является квартира, то должен быть решен вопрос о приведении в соответствие назначения здания (с «жилое» на «многоквартирный дом») и вида разрешенного использования земельного участка, на котором оно расположено.

Согласно пункту 41 Требований № 953, площадь здания, помещения, площадь застройки сооружения определяется в соответствии с требованиями к определению площади здания, сооружения или помещения, установленными на основании части 13 статьи 24 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее - Закон № 218-ФЗ).

В соответствии с Требованиями к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее - Требования № 90), площадь жилого помещения (квартира, комната) 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, эксплуатируемой кровли.

Как следует из пункта 50 Требований № 953, в случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении

местоположения объекта недвижимости (ранее допущенные реестровые ошибки), несоответствие площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требований № 953, и площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, определенной с учетом Требований № 953, установленных на основании части 13 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, а также в иных случаях, в том числе при изменении проектной документации или когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в разделе «Заключение кадастрового инженера» приводятся обоснование значения площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии), иная информация, документы, подтверждающие изменение проектной документации включаются в состав Приложения.

В разделе «Заключение кадастрового инженера» представленного технического плана указано, что «В обоснование графической части был подготовлен немасштабный чертеж и согласно данных измерений в совокупности с приказом Минэкономразвития России № 90 от 1 марта 2016 г. высчитана площадь, которая составила 31,9 кв.м»,

Градостроительным кодексом Российской Федерации, Жилищным кодексом Российской Федерации, Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 90 не установлено и не предусматривается установление величины предельной допустимой погрешности определения площади здания, сооружения, помещения. Вместе с тем, учитывая незначительную разницу площади, указанной в решении суда и вычисленной кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ, данное обстоятельство при отсутствии других оснований для приостановления государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав не является причиной приостановления государственного кадастрового учета соответствующего помещения.

В этой связи, принимая во внимание положения Жилищного кодекса Российской Федерации, Градостроительного кодекса Российской Федерации, если Жилой дом можно отнести к дому блокированной застройки, а каждый блок такого дома соответствует признакам индивидуального жилого дома, постановка такого блока на государственный кадастровый учет может быть осуществлена в качестве жилого дома, представляющего собой часть здания - жилого дома блокированной застройки. Если помещения в Жилом доме являются «частями» Жилого дома (блоками), и каждой такой части соответствует «свой» земельный участок образованный в результате раздела Жилого дома, то «части» Жилого дома можно поставить на государственный кадастровый учет как здания (блоки жилого дома блокированной застройки).

Для постановки на государственный кадастровый учет образованных из Жилого дома объектов недвижимости в орган регистрации прав в порядке, предусмотренном Законом № 218-ФЗ, необходимо представить заявление и технический план, подготовленный в соответствии с Требованиями № 953, согласно которым технический план оформляется в виде одного документа, а количество реквизитов раздела «Характеристики здания», содержащих сведения об образованных зданиях, должно соответствовать количеству образуемых зданий.

Также если до 1 января 2013 г. в отношении жилого дома и (или) квартиры № 2 был осуществлен государственный технический учет, сведения о таком объекте недвижимости могут быть внесены в ЕГРН в порядке, установленном частями 6-9 статьи 69 Закона № 218-ФЗ, на основании заявления, правоустанавливающих или правоудостоверяющих документов, представленных заявителем (любое заинтересованное лицо), и документов, полученных органом регистрации прав по его запросу из органов, организаций, осуществляющих государственный технический учет до 1 января 2013 года.

Дополнительно сообщаем, что письма Минэкономразвития России не содержат правовых норм или общих правил, конкретизирующих нормативные предписания, не являются нормативными правовыми актами, имеют информационный характер и не препятствуют руководствоваться непосредственно нормами законодательства.