



МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА  
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,  
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ  
(РОСРЕЕСТР)

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.ru

15.05.2019 № 14-04655-76/19

на № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Министерство  
экономического развития  
Российской Федерации  
Департамент недвижимости

Федеральная служба государственной регистрации, кадастра и картографии, рассмотрев в связи с письмом Департамента недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент) от 18.04.2019 № Д23и-13156 обращение, учитывая мнение Росреестра, изложенное в направленных в Департамент письмах от 22.03.2017 № 14-03491-ГЕ/17, от 03.04.2017 № 14-04116-ГЕ/17, от 16.08.2018 № 14-08403-ГЕ/18, сообщает следующее.

Как доложило Управление Росреестра по \_\_\_\_\_ краю (далее – Управление):

в Едином государственном реестре недвижимости (далее – ЕГРН) зарегистрировано право собственности заявителя в том числе на объекты капитального строительства, расположенные по адресу:

- здание с кадастровым номером \_\_\_\_\_ площадью 46,0 кв. м, с назначением - «жилой дом», наименованием – «жилой дом» (расположено на земельном участке с видом разрешенного использования – «под строительство магазина»);

- здание с кадастровым номером \_\_\_\_\_ площадью 111,4 кв. м, с назначением - «жилой дом», наименованием – «объект индивидуального строительства» (расположено на земельном участке с видом разрешенного использования – «отдельно стоящие 2-3 этажные усадебные дома с участками с размещением на них офисов, магазины общей площадью до 2000 кв. м»);

заявления \_\_\_\_\_ о государственном кадастровом учете изменений названных зданий в Управление не поступали;

Управлением в администрацию муниципального образования направлен запрос о предоставлении информации относительно выдачи разрешения на реконструкцию «жилого дома под магазин с квартирой на 2-м этаже».

На основании статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости) к объектам недвижимости, подлежащим учету в ЕГРН, относятся земельные участки, здания, сооружения, помещения, машино-места, объекты незавершенного строительства, единые недвижимые комплексы, а в случаях, установленных федеральным законом, и иные объекты, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно.

В соответствии с частью 7 статьи 41 Закона о недвижимости государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются.

В этой связи для возможности осуществления учетно-регистрационных действий в отношении помещений, расположенных в указанном в обращении здании, необходимо изменить его назначение.

Статьей 8 Закона о недвижимости предусмотрено внесение в реестр объектов недвижимости ЕГРН:

основных сведений об объекте недвижимости, в том числе о виде жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством (пункт 23 части 4);

дополнительных сведений об объекте недвижимости, в том числе о:

- назначении здания (нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение), если объектом недвижимости является здание (пункт 9 части 5);

- назначении помещения (жилое, нежилое), если объектом недвижимости является помещение (пункт 10 части 5).

Согласно части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК) 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).

В силу статьи 16 ЖК к жилым помещениям относятся в том числе:

квартира (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), часть квартиры;

комната (часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире).

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 № 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.

Учитывая изложенное:

сведения о виде жилого помещения – квартире – вносятся в ЕГРН только в случае, если такое жилое помещение расположено в многоквартирном доме; при этом, учитывая, что многоквартирным домом признается совокупность двух и более квартир, указанное в обращении здание, в отношении которого получено разрешение на строительство, предусматривающее «реконструкцию жилого дома под магазин с квартирой на 2-ом этаже», по результатам осуществления реконструкции, как представляется, многоквартирным домом являться не будет;

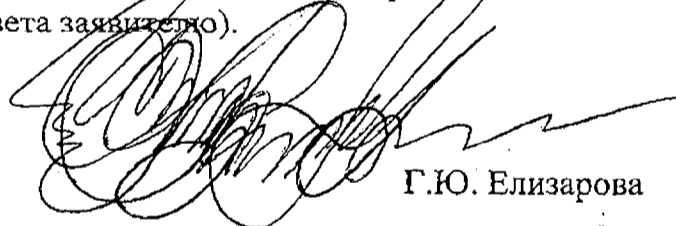
размещение в здании, не являющемся многоквартирным домом, квартир действующим законодательством не предусмотрено.

Принимая во внимание положения главы 9 «Жилые помещения специализированного жилищного фонда» раздела 4 «Специализированный жилищный фонд» ЖК, жилые помещения также могут быть расположены в общежитиях, в домах системы социального обслуживания населения, при этом, как представляется, назначение такого здания должно определяться как «нежилое».

Вместе с тем действующее законодательство не содержит норм, предусматривающих возможность, а также условия размещения жилых помещений (квартир, комнат) в иных нежилых зданиях.

В этой связи полагаем, что в целях реализации возможности осуществления учетно-регистрационных действий в отношении помещений в аналогичных указанному в обращении случаях в действующее законодательство необходимо внести изменения, предусматривающие возможность размещения жилого помещения (например, комнаты) в нежилом здании при условии, что установленный градостроительным регламентом вид разрешенного использования такого нежилого здания и земельного участка, на котором оно расположено, предусматривает возможность использования этого нежилого здания для проживания в нем граждан.

Просим направить в Росреестр позицию Минэкономразвития России по комментируемому вопросу (копию ответа заявителю).



Г.Ю. Елизарова



**МИНИСТЕРСТВО  
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ  
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ  
(МИНЭКОНОМРАЗВИТИЯ РОССИИ)**

Пресненская наб., д. 10, стр. 2, Москва, 125039  
Тел. (495) 870-86-39, Факс (495) 870-70-06  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>  
ОКПО 00083204, ОГРН 1027700575385,  
ИНН/КПП 7710349494/771001001

08.05.2019 № ОГ-Д23-4347

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 1 части 3 статьи 14 Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) государственный кадастровый учет и государственная регистрация прав осуществляются одновременно в связи с созданием объекта недвижимости, за исключением случаев, если государственный кадастровый учет осуществляется на основании разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, представленного органом государственной власти, органом местного самоуправления или уполномоченной

организацией, осуществляющей государственное управление использованием атомной энергии и государственное управление при осуществлении деятельности, связанной с разработкой, изготовлением, утилизацией ядерного оружия и ядерных энергетических установок военного назначения, Государственной корпорацией по космической деятельности «Роскосмос», в порядке, предусмотренном частью 1 статьи 19 Закон № 218-ФЗ.

Согласно части 1 статьи 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение строительства, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие построенного, реконструированного объекта капитального строительства требованиям к строительству, реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка или в случае строительства, реконструкции линейного объекта проекту планировки территории и проекту межевания территории (за исключением случаев, при которых для строительства, реконструкции линейного объекта не требуется подготовка документации по планировке территории), проекту планировки территории в случае выдачи разрешения на ввод в эксплуатацию линейного объекта, для размещения которого не требуется образование земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, получению разрешения на ввод в эксплуатацию после реконструкции, в результате которой изменяется назначение и вид разрешенного использования здания, предшествует приведение вида разрешенного использования земельного участка, на котором такой объект расположен, в соответствии с требованиями земельного законодательства Российской Федерации.

Согласно информации, изложенной в обращении, в результате реконструкции из объекта индивидуального жилищного строительства образовано «нежилое здание с магазином на первом этаже и квартирой на втором этаже».

В соответствии с частью 3 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – 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.

Кроме того, сведения о виде жилого помещения в соответствии с жилищным законодательством относятся к основным сведениям Единого государственного реестра недвижимости, если объектом государственного кадастрового учета является помещение с назначением жилое (пункт 23 части 4 статьи 8 Закона № 218-ФЗ).

Таким образом, в соответствии с ЖК РФ, Законом № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета в отношении жилого помещения - квартиры допускается исключительно в многоквартирном доме.

В связи с изложенным осуществить государственный кадастровый учет нежилого здания и расположенных в нем нежилого помещения (помещение магазина на первом этаже) и жилого помещения (квартиры на втором этаже) в соответствии с действующим законодательством не представляется возможным.

Подготовка технического плана, применительно к описываемой в обращении ситуации, может быть осуществлена в отношении нежилого здания и расположенных в нем нежилых помещений.

Дополнительно полагаем возможным отметить, что определение понятия «объект индивидуального жилищного строительства» содержится в пункте 39 статьи 1 ГрК РФ, из содержания которого, а также положений статей 15, 16 ЖК РФ, пункта 9 части 5 статьи 8 Закона № 218-ФЗ, следует, что объектом индивидуального жилищного строительства является здание с назначением «жилое».

При этом следует учитывать, что в соответствии с частью 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) или в садовом доме не допускаются.

Вместе с тем, согласно части 2 статьи 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

Таким образом, в случае сохранения описываемого объекта недвижимости объектом индивидуального жилищного строительства, будет сохранено «жилое» назначение такого здания, оно будет пригодно для постоянного проживания и ведения индивидуальной предпринимательской деятельности, с соблюдением требований жилищного законодательства. Однако, в таком случае в соответствии с Законом № 218-ФЗ осуществление государственного кадастрового учета в отношении помещений

(жилого помещения (комнаты) и нежилого помещения (магазина) в таком здании будет невозможно.

Положениями ЖК РФ, ГрК РФ, Закона № 218-ФЗ допускается размещение жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах. Определение понятия «многоквартирный дом» предусмотрено пунктом 6 Положения о признании помещения жилым помещением, жилого помещения непригодным для проживания, многоквартирного дома аварийным и подлежащим сносу или реконструкции, садового дома жилым домом и жилого дома садовым домом, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 28 января 2006 г. № 47.

Одновременно отмечаем, что решение об осуществлении государственного кадастрового учета, приостановлении или отказе в осуществлении государственного кадастрового учета принимается органом регистрации прав в каждом конкретном случае на основании представленных для такого учета документов.

Согласно части 12 статьи 29 Закона № 218-ФЗ приостановление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав и (или) отказ в государственном кадастровом учете и (или) государственной регистрации прав могут быть обжалованы заинтересованным лицом в суд.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости

Подлинник электронного документа, подписанного ЭП,  
хранится в системе электронного документооборота  
Министерства экономического развития Российской Федерации

**СВЕДЕНИЯ О СЕРТИФИКАТЕ ЭП**

Сертификат: 00E1036E1B07E0E680E81104A681F2073C  
Владелец: Галишин Эдуард Урапович  
Действителен: с 22.08.2018 до 22.08.2019

Э.У. Галишин

Левенталь Э.Б.  
8 495 870 29 21 \*10542  
Департамент недвижимости