

Вопрос: О постановке на государственный кадастровый учет помещений в индивидуальном жилом доме.

Ответ:

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 3 марта 2016 г. N ОГ-Д23-2597

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с [Положением](#) о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. N 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.

Виды жилых помещений определены [частями 1, 2, 3 статьи 16](#) Жилищного кодекса Российской Федерации (жилой дом, часть жилого дома, квартира, часть квартиры, комната).

При этом указанные объекты, в силу [части 1 статьи 15](#) Жилищного кодекса Российской Федерации, являются объектами жилищных прав.

Согласно [части 3 статьи 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации объектом индивидуального жилищного строительства является отдельно стоящий жилой дом с количеством этажей не более чем три, предназначенный для проживания одной семьи.

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 ([пункт 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 января 2006 г. N 47).

В соответствии с [частью 5 статьи 1, статьей 7](#) Федерального закона от 24 июля 2007 г. N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) государственный кадастровый учет осуществляется в отношении земельных участков, зданий (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом), сооружений, помещений (жилое помещение, нежилое помещение), объектов незавершенного строительства. Сведения о виде жилого помещения (комната, квартира) вносятся в государственный кадастр недвижимости, если объектом недвижимости является жилое помещение, расположенное в многоквартирном доме ([пункт 17 части 2 статьи 7](#) Закона о кадастре).

Одновременно обращаем внимание на положения [статьи 222](#) Гражданского кодекса Российской Федерации (самовольная постройка), [части 3 статьи 48](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации, [части 4 статьи 8](#) Федерального закона от 29 декабря 2004 г. N 191-ФЗ "О введении в действие Градостроительного кодекса Российской Федерации", согласно которым многоквартирный дом, построенный на земельном участке с разрешенным видом использования, предусматривающим индивидуальное жилищное строительство, без получения разрешительных документов (в соответствии со [статьями 48, 51, 55](#) Градостроительного кодекса Российской Федерации), является самовольной постройкой.

Учитывая изложенное, постановка на государственный кадастровый учет жилых и нежилых помещений в индивидуальном жилом доме и последующее их введение в гражданский оборот в качестве самостоятельных объектов гражданских прав противоречат действующему законодательству.

Дополнительно отмечаем, что в соответствии с [частью 7 статьи 41](#) Федерального закона от 13 июля 2015 г. N 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" государственный кадастровый учет и государственная регистрация права собственности на помещение или помещения (в том числе жилые) в жилом доме или в жилом строении (предусмотренном Федеральным [законом](#) от 15 апреля 1998 г. N 66-ФЗ "О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан") не допускаются.