

МИНИСТЕРСТВО ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ РОССИЙСКОЙ
ФЕДЕРАЦИИ

ПИСЬМО

от 24 февраля 2014 года N Д23и-501

Относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев письмо Росреестра относительно признания помещений изолированными или обособленными от других помещений в здании или сооружении, сообщает.

Согласно [части 7 статьи 27 Федерального закона от 24 июля 2007 года N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости"](#) орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на государственный кадастровый учет помещения, в случае, если такое помещение не изолировано **или** не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Помещение в соответствии с [пунктом 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 года N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений"](#) (далее - Закон N 384-ФЗ) это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

Строительная конструкция, согласно [пункту 14 части 2 статьи 2 Закона N 384-ФЗ](#), это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

При этом в законодательстве отсутствуют определение понятий "изолированность" и "обособленность" помещения. Вместе с тем, исходя из комплексного анализа норм законодательства, по мнению Департамента недвижимости, можно сделать вывод, что помещение считается:

- обособленным, если оно отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями;
- изолированным, если отграничено от остального объема здания (сооружения) строительными конструкциями, имеет отдельный вход и не используется для доступа в иное помещение.

Жилым помещением согласно [части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации](#) (далее - [Жилищный кодекс](#)) **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 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**.

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

Собственникам комнат в коммунальной квартире принадлежат на праве

общей долевой собственности помещения в данной квартире, используемые для обслуживания более одной комнаты ([часть 1 статьи 41 Жилищного кодекса](#)).

Кроме того, в соответствии с [частью 2 статьи 62 Жилищного кодекса](#) не могут быть самостоятельным предметом договора социального найма жилого помещения неизолированное жилое помещение, помещения вспомогательного использования, а также общее имущество в многоквартирном доме.

Одновременно [частью 2 статьи 127 Жилищного кодекса](#) установлено, что раздел жилого помещения в доме жилищного кооператива между лицами, имеющими право на пай, допускается в случае, если каждому из таких лиц может быть выделено изолированное жилое помещение или имеется техническая возможность переустройства и (или) перепланировки неизолированных помещений в изолированные жилые помещения.

Согласно [приказу Министерства Российской Федерации по земельной политике, строительству и жилищно-коммунальному хозяйству от 4 августа 1998 года N 37 "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации"](#) коридор, как часть помещения, являющаяся средством сообщения с прочими комнатами в помещении, независимо от ширины и освещенности должен учитываться как нежилое помещение.

Согласно [части 1 статьи 40 Жилищного кодекса](#) собственник помещения в многоквартирном доме при приобретении в собственность помещения, смежного с принадлежащим ему на праве собственности помещением в многоквартирном доме, вправе **объединить** эти помещения в одно помещение в порядке, установленном [главой 4 Жилищного кодекса](#). **Границы между смежными помещениями могут быть изменены или эти помещения могут быть разделены на два и более помещения без согласия собственников других помещений** в случае, если подобные изменение или раздел не влекут за собой изменение границ других помещений, границ и размера общего имущества в многоквартирном доме или изменение долей в праве общей собственности на общее имущество в этом доме.

Учитывая изложенное, по мнению Департамента недвижимости, для государственного кадастрового учета помещения в качестве жилого такое помещение должно отвечать критериям изолированности, для государственного кадастрового учета помещения в качестве нежилого такое помещение должно удовлетворять критерию обособленности в соответствии с техническими правилами и нормами.

Если на государственный кадастровый учет представлены документы в отношении помещения, имеющего назначение - "жилое", и данное помещение обособлено, но не изолированно, то, по мнению Департамента недвижимости, в данном случае органом кадастрового учета должно приниматься решение об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета такого помещения по основаниям, предусмотренным [частью 7 статьи 27 Закона о кадастре](#). Если в орган кадастрового учета представлены документы в отношении помещения имеющего назначение - "не жилое", и данное

помещение обособленно строительными конструкциями, но не изолированно, то, по мнению Департамента недвижимости, основания для принятия решения об отказе в осуществлении государственного кадастрового учета такого помещения, предусмотренные [частью 7 статьи 27 Закона о кадастре](#), отсутствуют.

В то же время, учитывая, что согласно [Положению о Минстрое России](#), утвержденному [постановлением Правительства Российской Федерации от 18 ноября 2013 года N 1038](#), Минстрой России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим функции по выработке и реализации государственной политики и нормативно-правовому регулированию в сфере строительства, архитектуры, градостроительства (за исключением территориального планирования и градостроительного зонирования), вышеизложенная позиция Минэкономразвития России направлена на согласование в Минстрой России.

Электронный текст документа

подготовлен ЗАО "Кодекс" и сверен по:

официальный сайт

Минэкономразвития России

www.economy.gov.ru

по состоянию на 31.03.2014