

О рассмотрении обращения (можно ли считать помещение обособленным в случае установки на полу ограждения из сетки рабицы, стеклянных перегородок либо металлических жалюзи)

Дата подписания: 03.07.2015

Вид документа: Письмо

Принявший орган: ФГБУ ФКП Росреестра

Номер: 10-2024-КЛ

Федеральное государственное бюджетное учреждение "Федеральная кадастровая палата Федеральной службы государственной регистрации, кадастра и картографии" (далее Учреждение) в дополнение к письму от 10.02.2014 N 10-0437-КЛ о рассмотрении обращения от 21.01.2014 N 01-17/152 (вх. от 21.01.2014 N 02076/ЦА) направляет согласованную с Росреестром позицию по вопросу о возможности считать помещение обособленным, в случае установки на полу ограждения из сетки рабицы, стеклянных перегородок либо металлических жалюзи.

В соответствии с частью 7 статьи 27 Федерального закона от 24.07.2007 N 221-ФЗ "О государственном кадастре недвижимости" (далее - Закон о кадастре) одним из основных условий постановки на государственный кадастровый учет помещения является изолированность и обособленность данного помещения от других помещений в здании или сооружении.

Как отмечено в письме Минэкономразвития России от 24.12.2013 N ОГ-Д23-6667:

в законодательстве отсутствуют определения понятий изолированности и обособленности помещений;

комплексный анализ законодательства позволяет сделать вывод, что под обособленностью понимается наличие стен (перегородок), под изолированностью - возможность исключить доступ в помещение собственников других помещений;

изолированность и обособленность помещения должны быть определены кадастровым инженером при выполнении кадастровых работ.

Стены и перегородки отражаются на плане этажа либо плане здания (сооружения) технического плана помещения, подготовленного в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана помещения, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 29.11.2010 N 583.

Статьей 7 Закона о кадастре не предусмотрено отражение в государственном кадастре недвижимости сведений о материале стен (перегородок), если объектом недвижимости является помещение.

В соответствии с пунктом 24 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30.12.2009 N 384-ФЗ "Технический регламент о безопасности зданий и сооружений" строительная конструкция - это часть здания или сооружения, выполняющая определенные несущие, ограждающие и (или) эстетические функции.

Учитывая изложенное, по мнению Росреестра и Учреждения, при определении кадастровым инженером изолированности помещения необходимо учитывать, являются ли стены (перегородки) строительными конструкциями здания (то есть частью здания) и обеспечивают ли они (в том числе материал, из которого они изготовлены) возможность исключения доступа в такое помещение. Позицию, изложенную в настоящем письме, целесообразно довести до сведения кадастровых инженеров.

Заместитель директора

К.А. Литвинцев