



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

ул. 1-я Тверская-Ямская, д. 1,3, Москва,  
ГСП-3, А-47, 125993  
Тел. (495) 694-03-53, Факс (499) 251-69-65  
E-mail: [mineconom@economy.gov.ru](mailto:mineconom@economy.gov.ru)  
<http://www.economy.gov.ru>

2712/С12 № СГ-23-6926

На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

**О рассмотрении обращения**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости) рассмотрел Ваше обращение по вопросу, возникшему при оформлении прав на помещения (комнаты), и сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

Вместе с тем полагаем возможным по затронутому в обращении вопросу отметить следующее.

Согласно части 5 статьи 1 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) к объектам недвижимости, подлежащим учету в государственном кадастре недвижимости, относятся: земельные участки, здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, а также помещения.

В соответствии с пунктом 1 Порядка осуществления государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства в переходный период применения Федерального закона «О государственном кадастре недвижимости» к отношениям, возникающим в связи с осуществлением государственного учета зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства» (далее – Порядок

№ 577, государственный учет проводится в отношении зданий, сооружений, помещений и объектов незавершенного строительства (далее – объекты учета).

Исходя из положений пункта 71 Порядка учета, а также части 7 статьи 27 Закона о кадастре помещение должно быть изолировано или обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Пунктом 47 Требований установлено, что на плане этажа или плане части этажа здания (или сооружения), а при отсутствии этажности у здания (сооружения) – на плане здания (сооружения) либо плане части здания (сооружения), оформленных в соответствии с Требованиями, местоположение помещения отображается как границы геометрической фигуры, образованной внутренними сторонами наружных стен помещения.

Согласно пункту 14 части 2 статьи 2 Федерального закона от 30 декабря 2009 г. № 384-ФЗ «Технический регламент о безопасности зданий и сооружений» помещение это часть объема здания или сооружения, имеющая определенное назначение и ограниченная строительными конструкциями.

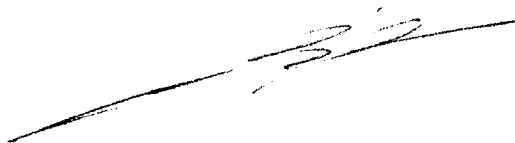
Таким образом, по мнению Департамента недвижимости, две комнаты могут быть учтены в качестве одного помещения, только в случае если они имеют одно назначение и общие, ограничивающие данные комнаты, строительные конструкции.

По информации Росреестра представленный с заявлением от № \_\_\_\_\_ технический план подготовлен в отношении помещения, состоящего из двух комнат площадью 15,6 кв. м и 19,1 кв.м, которые не имеют общих стен и перегородок, а также разделены между собой местами общего пользования.

Таким образом, исходя из вышеизложенного и учитывая, что указанные в обращении комнаты не имеют общих, ограничивающих данные комнаты, строительных конструкций, они не могут быть учтены как одно помещение.

По мнению Департамента недвижимости, комнаты, указанные в обращении могут быть учтены как два помещения.

Заместитель директора  
Департамента недвижимости



В.А. Яцкий