



МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ

ФЕДЕРАЛЬНАЯ СЛУЖБА
ГОСУДАРСТВЕННОЙ РЕГИСТРАЦИИ,
КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ

ФИЛИАЛ ФЕДЕРАЛЬНОГО
ГОСУДАРСТВЕННОГО БЮДЖЕТНОГО
УЧРЕЖДЕНИЯ «ФЕДЕРАЛЬНАЯ
КАДАСТРОВАЯ ПАЛАТА ФЕДЕРАЛЬНОЙ
СЛУЖБЫ ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И
КАРТОГРАФИИ» ПО НОВОСИБИРСКОЙ
ОБЛАСТИ

Немировича-Данченко ул., 167, к.703
г. Новосибирск, 630087
Тел./факс (383) 346-16-17

12.03.2014

№

01-09-1325/4

На № _____

от _____

В ответ на Ваше обращение от 12.02.2014г. №б/н сообщая следующее.

Отношения, возникающие в области государственного кадастрового учета, регулируются Федеральным законом от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) и принятыми в его развитие нормативно-правовыми актами.

Позиция по вопросу понятий - обособленности и изолированности, изложена в письмах Минэкономразвития РФ: от 24.12.2013 № ОГ – Д23-6667, от 16.12.2013 № 14-исх/11636-ГЕ/13, ФГБУ «ФКП Росреэстра» от 29.01.2013 № 08-0086-КЛ «О ГКУ помещений». По мнению Минэкономразвития РФ изолированное помещение – помещение, ограниченное от других помещений конструктивными элементами, имеющее один выход к местам общего пользования или непосредственно с улицы и пригодное для самостоятельного использования. Обособленное помещение – изолированное помещение, имеющее один (выход) к местам общего пользования или непосредственно с улицы, и пригодное для самостоятельного использования.

В соответствии с частью 7 статьи 27 Закона о кадастре орган кадастрового учета принимает решение об отказе в постановке на учет помещения также в случае, если такое помещение не изолировано или не обособлено от других помещений в здании или сооружении.

Таким образом, помещение должно быть изолированным и обособленным и нельзя признавать отдельным объектом недвижимости помещение, которое используется другими гражданами для прохода в свои помещения, если доступ в них невозможен без использования данного помещения. Следовательно,

условие об изолированности и обособленности помещения означает, что в данное помещение существует отдельный вход и оно не используется другими лицами для прохода в свои помещения.

В части Вашего довода об отношении балконов и лоджий к общему имуществу собственников помещений в многоквартирном доме, обращаю Ваше внимание на следующее.

Согласно нормам Жилищного кодекса Российской Федерации, к общему имуществу в многоквартирном доме относятся:

1) помещения в данном доме, не являющиеся частями квартир и предназначенные для обслуживания более одного помещения в данном доме, в том числе межквартирные лестничные площадки, лестницы, лифты, лифтовые и иные шахты, коридоры, технические этажи, чердаки, подвалы, в которых имеются инженерные коммуникации, иное обслуживающее более одного помещения в данном доме оборудование (технические подвалы);

2) иные помещения в данном доме, не принадлежащие отдельным собственникам и предназначенные для удовлетворения социально-бытовых потребностей собственников помещений в данном доме, включая помещения, предназначенные для организации их досуга, культурного развития, детского творчества, занятий физической культурой и спортом и подобных мероприятий;

3) крыши, ограждающие несущие и ненесущие конструкции данного дома, механическое, электрическое, санитарно-техническое и иное оборудование, находящееся в данном доме за пределами или внутри помещений и обслуживающее более одного помещения;

4) земельный участок, на котором расположен данный дом, с элементами озеленения и благоустройства, иные предназначенные для обслуживания, эксплуатации и благоустройства данного дома и расположенные на указанном земельном участке объекты.

Также напоминаю, что в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации в области государственного кадастрового учета у органа, осуществляющего государственный кадастровый учет, отсутствует обязанность по предоставлению копий решений суда. Ознакомиться с интересующими Вас судебными актами вы можете в информационно-правовых системах («Консультант плюс», «Гарант» и т.п.), а также на сайтах соответствующих судов.

Кроме того, в соответствии с ч.13 Закона о кадастре, решение об отказе в осуществлении кадастрового учета может быть обжаловано в судебном порядке заявителем или его представителем, а также кадастровым инженером, подготовившим межевой план, технический план, акт обследования, представленные для осуществления кадастрового учета.

Заместитель директора

Машин —

Т.А.Мамедрзаева