



**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 Самарской области**

Ленинская ул., д.25а, корпус №1,  
г. Самара, 443020,  
тел./факс (846) 277-74-74, (846) 277-74-88

E-mail: [fgu63@u63.rosreestr.ru](mailto:fgu63@u63.rosreestr.ru)  
ОКПО 51885365, ОГРН 1027700485757,

ИНН/КПП 7705401340/631743001

02.06.2016 № 10661  
На № \_\_\_\_\_ от \_\_\_\_\_

Кадастровым инженерам  
(по списку)

Информационное письмо по вопросу  
определения назначения зданий, являющимися  
общежитиями

Согласно части 5 статьи 1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее – Закон о кадастре) осуществляется кадастровый учет земельных участков, зданий, сооружений, помещений, объектов незавершенного строительства.

Если объектом недвижимости является здание, в государственный кадастр недвижимости вносятся такие дополнительные сведения об объекте недвижимости, как назначения здания – нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом (пункт 15 части 2 статьи 7 Закона о кадастре).

В силу статьи 16 Закона о кадастре государственный кадастровый учет здания осуществляется на основании заявления о государственном кадастровом учете и необходимых в соответствии со статьей 22 Закона о кадастре для осуществления такого учета документов, в том числе технического плана здания, форма и

требования к которому утверждены приказом Минэкономразвития России от 01.09.2010 № 403 (далее - Требования).

В соответствии с пунктом 38 Требований в графу «б» раздела «Характеристики здания» технического плана здания вносятся сведения о назначении здания (нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом).

В силу части 8 статьи 41 Закона о кадастре, пункта 16 Требований сведения о здании, за исключением сведений о местоположении здания на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ проектной документации здания разрешения на ввод здания в эксплуатацию или изготовленного до 01.01.2013 технического паспорта здания.

Согласно части 2 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее - ЖК) жилым помещением признается изолированное помещение, которое является недвижимым имуществом и пригодно для постоянного проживания граждан (отвечает установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства).

Так, статьей 16 ЖК установлено, что к жилым помещениям относятся:

- жилой дом (индивидуально-определенное здание, которое состоит из комнат, а также помещений вспомогательного использования, предназначенных для удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в таком здании), часть жилого дома;

- квартира (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), часть квартиры;

- комната (часть жилого дома или квартиры, предназначенная для использования в качестве места непосредственного проживания граждан в жилом доме или квартире).

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 28.01.2006 № 47).

Статья 36 ЖК, а также Правила содержания общего имущества в многоквартирном доме, утвержденные постановлением Правительства Российской Федерации от 13.08.2006 № 491, определяют состав общего имущества, принадлежащего собственникам помещений в многоквартирном доме на праве общей долевой собственности.

При этом на основании статьи 92 ЖК жилые помещения в общежитиях относятся к жилым помещениям специализированного жилищного фонда.

В соответствии со статьей 94 ЖК к общежитиям относятся специально построенные или переоборудованные для этих целей дома либо части домов, помещения, укомплектованные мебелью и другими необходимыми для проживания граждан предметами и предназначенные для временного проживания граждан в период их работы, службы или обучения.

Кроме того, согласно пункту 3.1 Санитарных правил № 2.1.2.2844-11 «Санитарно-эпидемиологические требования к устройству, оборудованию и содержанию общежитий», утвержденных постановлением Главного государственного санитарного врача Российской Федерации от 23.03.2011 № 23, в общежитиях, кроме общежитий квартирного типа (жилых домов, квартир), должны быть предусмотрены жилые комнаты и помещения общего пользования.

С учетом изложенного в здании общежития могут располагаться жилые помещения (комнаты; в общежитиях квартирного типа - квартиры) и помещения общего пользования; жилые помещения в общежитии должны быть пригодными для проживания граждан.

Таким образом, определение назначения здания общежития не являющегося многоквартирным домом, при осуществлении государственного кадастрового учета как «многоквартирный дом», «жилой дом» не соответствует действующему законодательству; назначение такого здания, как общежитие должно быть определено как «нежилое здание» (иметь при этом наименование – «общежитие», «общежитие квартирного типа»).

Данная позиция подтверждена письмом Росреестра от 29.04.2016 № 10-1775-КЛ.

Директор



А.В. Жуков