**Возможность (отсутствие возможности) постановки на кадастровый учет помещений, в том числе расположенных на первом этаже нежилого помещения - магазина, в объекте индивидуального жилищного строительства после его реконструкции**

Понятие реконструкции объектов капитального строительства (за исключением линейных объектов) закреплено в градостроительном законодательстве Российской Федерации, а именно, под реконструкцией понимается изменение параметров объекта капитального строительства, его частей (высоты, количества этажей, площади, объема), в том числе надстройка, перестройка, расширение объекта капитального строительства, а также замена и (или) восстановление несущих строительных конструкций объекта капитального строительства, за исключением замены отдельных элементов таких конструкций на аналогичные или иные улучшающие показатели таких конструкций элементы и (или) восстановления указанных элементов.

Согласно части 1 ст. 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) разрешение на ввод объекта в эксплуатацию представляет собой документ, который удостоверяет выполнение, в том числе, реконструкции объекта капитального строительства в полном объеме в соответствии с разрешением на строительство, проектной документацией, а также соответствие реконструированного объекта капитального строительства требованиям к реконструкции объекта капитального строительства, установленным на дату выдачи представленного для получения разрешения на строительство градостроительного плана земельного участка, разрешенному использованию земельного участка, а также ограничениям, установленным в соответствии с земельным и иным законодательством Российской Федерации.

Таким образом, получению разрешения на ввод в эксплуатацию после реконструкции, в результате которой изменяется назначение и вид разрешенного использования здания (например, из объекта индивидуального жилищного строительства в результате реконструкции образовано нежилое здание с магазином на первом этаже и квартирой на втором этаже), предшествует приведение вида разрешенного использования земельного участка, на котором такой объект расположен, в соответствие с требованиями земельного законодательства Российской Федерации.

Согласно части 3 ст. 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) 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.

Сведения о виде жилого помещения относятся к основным сведениям Единого государственного реестра недвижимости, если объектом кадастрового учета является помещение с назначением «жилое».

Таким образом, согласно положениям ЖК РФ, Закона о недвижимости осуществление кадастрового учета в отношении жилого помещения – квартиры допускается исключительно в многоквартирном доме.

В связи с чем, осуществить кадастровый учет нежилого здания и расположенных в нем нежилого помещения (помещение магазина на первом этаже) и жилого помещения (квартиры на втором этаже) в соответствии с действующим законодательством Российской Федерации не представляется возможным.

Учетно-регистрационные действия могут быть осуществлены в отношении нежилого здания и расположенных в нем нежилых помещений.

Понятие «объект индивидуального жилищного строительства» содержится в пункте 39 ст. 1 ГрК РФ, из содержания которого, а также положений статей 15, 16 ЖК РФ, п. 9 ч. 5 ст.8 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о недвижимости), следует, что это здание с назначением «жилое».

Следует также учитывать, что кадастровый учет и регистрация права собственности на помещение/помещения (в том числе жилые) в жилом доме (объекте индивидуального жилищного строительства) или в садовом доме не допускаются (ч. 7 ст. 41 Закона о недвижимости), но положениями ЖК РФ, ГрК РФ и Закона о недвижимости допускается размещение жилых и нежилых помещений в многоквартирных домах.

Вместе с этим, согласно части 2 ст. 17 ЖК РФ допускается использование жилого помещения для осуществления профессиональной деятельности или индивидуальной предпринимательской деятельности проживающими в нем на законных основаниях гражданами, если это не нарушает права и законные интересы других граждан, а также требования, которым должно отвечать жилое помещение.

В случае сохранения объекта недвижимости объектом «индивидуального жилищного строительства», назначение которого, соответственно, «жилое», такое здание будет пригодно для постоянного проживания и ведения индивидуальной предпринимательской деятельности, с соблюдением требований жилищного законодательства Российской Федерации. Однако осуществление кадастрового учета в отношении помещений, например, жилого помещения (комнаты) и нежилого помещения (магазина) в таком здании будет невозможно.

Начальник отдела

регистрации объектов недвижимости

нежилого назначения и ипотеки

Управления Росреестра по Томской области

Татьяна Никитюк