



Кадастровым инженерам
для учета в работе

САМОРЕГУЛИРУЕМАЯ ОРГАНИЗАЦИЯ
АССОЦИАЦИЯ «НЕКОММЕРЧЕСКОЕ ПАРТНЕРСТВО
«КАДАСТРОВЫЕ ИНЖЕНЕРЫ ЮГА»
(СРО «Кадастровые инженеры юга»)
пр. Стачки, д.59, оф. 106, г. Ростов-на-Дону, 344116
Тел/Факс: 8 (863) 303-34-65
E-mail: info@kades.ru; www.kades.ru
ОКПО 65435252, ОГРН 1106100001590,
ИНН/КПП 6164299013/616201001

2021/исх/О/0057 от 05.02.2021г.

от

В СРО «Кадастровые инженеры юга» (далее – Ассоциация) поступают обращения кадастровых инженеров относительно подсчета площади здания, при наличии в нем пространств, высотой менее 1,8 метра.

Частью 7 статьи 30.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) установлено, что наряду со специализированными органами саморегулируемой организации кадастровых инженеров, созданными в соответствии с частью 1 статьи 30.1 Закона № 221-ФЗ, для обеспечения своей деятельности саморегулируемая организация кадастровых инженеров формирует методический орган, осуществляющий методическое обеспечение кадастровой деятельности членов такой саморегулируемой организации, в том числе организацию стажировки и контроль за ее прохождением.

Методический орган Ассоциации полагает необходимым отметить следующее по затронутым вопросам.

Согласно пункту 20 приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 953 (далее – Требования) при подготовке технического плана здания, в том числе являющимся объектом индивидуального жилищного строительства, садовым домом, кадастровый инженер самостоятельно определяет местоположение такого здания на земельном участке и его площадь. Иные характеристики здания, в том числе количество этажей, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документах.

Таким образом, кадастровый инженер самостоятельно не определяет является ли то или иное пространство в здании этажом.

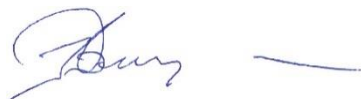
Однако, согласно пункту 5 приказа Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 площадь жилого или нежилого здания, сооружения определяется как сумма площадей всех надземных и подземных этажей (включая технический, мансардный, цокольный и иные), а также эксплуатируемой кровли.

Пунктом 1 приказа Росреестра от 23.10.2020 N П/0393 используемые в настоящих требованиях понятия и термины применяются в значении, установленном законодательством в сфере строительства, архитектуры и градостроительства.

Пункт 3.19 «СП 55.13330.2016. Свод правил. Дома жилые многоквартирные. СНиП 31-02-2001» (утв. и введен в действие Приказом Минстроя России от 20.10.2016 № 725/пр) устанавливает, что **этаж дома - часть дома между высотными отметками верха перекрытия (или пола по грунту) и верха вышерасположенного перекрытия (покрытия кровли) с высотой пространства, равной и превышающей 1,8 м.**

Таким образом, пространства высотой менее 1,8 м не могут являться этажом, а следовательно, их площади не подлежат включению в площадь здания.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга»



Г.Д.Высокинская