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

Министерство экономического развития Российской Федерации

Директору Департамента недвижимости

А.И.Бутовецкому

125993, ГСП-3, г. Москва, А-47, ул. 1-я Тверская-Ямская, д.1,3

mineconom@economy.gov.ru

2019/исх/О/0107 от 13.03.2019

от

О направлении позиции Ассоциации на согласование

Уважаемый Алексей Игоревич!

Частью 7 статьи 30.1 Федерального закона от 24.07.2007 № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» наряду со специализированными органами саморегулируемой организации кадастровых инженеров, созданными в соответствии с частью 1 настоящей статьи, 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.

Частью 8 статьи 24 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон о регистрации) установлено, что Сведения о здании, сооружении или едином недвижимом комплексе, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке и их площади, площади застройки, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации таких объектов недвижимости.

Согласно части 13 статьи 24 Закона № 218 форма технического плана, требования к его подготовке, состав содержащихся в нем сведений, форма указанной в части 11

настоящей статьи декларации, требования к ее подготовке, состав содержащихся в ней сведений, требования к точности и методам определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, требования к подготовке плана этажа, части этажа здания или сооружения, плана здания или сооружения, плана части здания или сооружения, а также требования к определению площади здания, сооружения, помещения или машино-места устанавливаются органом нормативно-правового регулирования.

Форма технического плана и требования к его подготовке установлены приказом Минэкономразвития России от 18.12.2018 № 953 «Об утверждении формы технического плана и требований к его подготовке, состава содержащихся в нем сведений, а также формы декларации об объекте недвижимости, требований к ее подготовке, состава содержащихся в ней сведений» (далее – Требования № 953).

Пунктом 20 Требований № 953 установлено, что сведения о здании, **за исключением сведений о местоположении такого здания на земельном участке и его площади**, указываются в техническом плане на основании представленной заказчиком кадастровых работ проектной документации такого здания.

В случае, указанном в части 7 статьи 70 Закона, сведения о здании (объекте индивидуального жилищного строительства), **за исключением сведений о местоположении такого объекта недвижимости на земельном участке**, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на строительство и проектной документации такого объекта недвижимости (при ее наличии) либо декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости или правообладателем земельного участка, на котором расположен такой объект недвижимости, предусмотренной частью 11 статьи 24 Закона № 218-ФЗ (далее - Декларация), в случае, если проектная документация не изготавливалась.

Таким образом, в случае подготовки технического плана здания, не являющегося объектом индивидуального строительства, площадь здания рассчитывается кадастровым инженером самостоятельно, а в случае, если здание является объектом индивидуального жилищного строительства, площадь указывается из документов, представленных заказчиком кадастровых работ.

Требования к подсчету площадей установлены Приказом Минэкономразвития России от 01.03.2016 № 90 «Об утверждении требований к точности и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований к точности и методам

определения координат характерных точек контура здания, сооружения или объекта незавершенного строительства на земельном участке, а также требований к определению площади здания, сооружения и помещения» (далее – Требования № 90).

Согласно пункту 2 приложения № 2 к Требованиям № 90 площадь здания, сооружения, помещения определяется как площадь простейшей геометрической фигуры (например, прямоугольник, трапеция, прямоугольный треугольник) или путем разбивки такого объекта на простейшие геометрические фигуры и суммирования площадей таких фигур.

В соответствии с пунктом 8 приложения № 2 к Требованиям № 90 площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания.

В площадь жилого здания включаются площади ниш высотой 2 метра и более, арочных проемов шириной 2 метра и более, пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более.

В площадь жилого здания не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также площадь, занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, и площадь, находящуюся в пределах дверного проема.

Пунктом 9 приложения № 2 к Требованиям № 90 установлено, что площадь этажа жилого здания **определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен**.

Вместе с тем, по мнению Ассоциации, из части 1 статьи 16 Жилищного кодекса следует, что жилой дом относится к жилым помещениям.

Частью 2 статьи 16 Жилищного кодека установлено, что жилым домом признается 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.

Согласно пункта 12 приложения № 2 к Требованиям № 90 площадь жилого помещения (квартира, комната) состоит из суммы площадей всех частей такого помещения, включая площадь помещений вспомогательного использования, предназначенных для

удовлетворения гражданами бытовых и иных нужд, связанных с их проживанием в жилом помещении, за исключением балконов, лоджий, веранд и террас, эксплуатируемой кровли.

К площади помещений вспомогательного использования относятся площади кухонь, коридоров, ванн, санузлов, встроенных шкафов, кладовых, а также площадь, занятая внутриквартирной лестницей, и иные.

Учитывая изложенное, считаем целесообразным осуществлять расчет площади жилого дома по правилам, предусмотренным для расчета площади жилого помещения.

Просим Вас рассмотреть аргументацию Ассоциации по данному вопросу и направить разъяснения ответным письмом.

Генеральный директор
СРО «Кадастровые инженеры юга» Г.Д.Высокинская