

**Письмо от 10 марта 2017 г. № Д23и-1291 относительно определения площади жилого здания, относительно необходимости определения площади ранее учтенного здания, сооружения; относительно несоответствия вида и значений площади объекта строительства, указанных в техническом плане и разрешении на ввод в эксплуатацию; относительно определения площади жилого строения; относительно эксплуатируемой кровли.**

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев в пределах своей компетенции обращение Ассоциации саморегулируемая организация «Профессиональный центр Кадастровых инженеров», сообщает.

В соответствии с Положением о Министерстве экономического развития Российской Федерации, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437 (далее – Положение), Минэкономразвития России является федеральным органом исполнительной власти, осуществляющим выработку государственной политики и нормативно-правовое регулирование в отнесенных к его ведению сферах деятельности. Согласно Положению Минэкономразвития России не наделено полномочиями по официальному разъяснению законодательства Российской Федерации, а также практики его применения.

В соответствии с пунктом 8 части 6 статьи 30 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее – Закон № 221-ФЗ) функцией саморегулируемой организации кадастровых инженеров является в том числе организация информационного и методического обеспечения своих членов. Согласно части 3 статьи 30 Закона № 221-ФЗ, основанием для включения сведений об ассоциации (союзе) в государственный реестр саморегулируемых организаций кадастровых инженеров является наличие предусмотренных Законом № 221-ФЗ органов управления, в том числе методического органа.

Также обращаем внимание, позиция Минэкономразвития по вопросам применения нормативных правовых актов в сфере государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав, в том числе в связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ), размещаются на официальном сайте Минэкономразвития России в разделе «Недвижимость» (Главная / Документы / Письма Минэкономразвития России, содержащие позицию по вопросам регистрации прав и кадастрового учета объектов недвижимости), например, от 20 января 2017 г. № ОГ-Д23-551, от 30 декабря 2016 г. № ОГ-Д23-15301, от 23 января 2017 г. № ОГ-Д23-543 и другие.

В этой связи рекомендуем до подготовки письменного обращения в Минэкономразвития России по вопросам организации кадастровой деятельности, в том числе разъяснения положений нормативных актов, подлежащих применению при кадастровых работах, обращаться, прежде всего, в методический орган соответствующей саморегулируемой организации, а также ознакомиться с информацией, размещенной на официальном сайте Минэкономразвития России.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

По вопросу 1.

Относительно определения площади жилого здания в соответствии с пунктом 9 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90).

Площадь жилого здания для целей государственного кадастрового учета определяется с учетом положений пунктов 2, 3, 8, 9 Требований № 90, согласно, которым площадь, занимаемая перегородками, учитывается в площади этажа, а соответственно и в площади жилого здания.

Согласно пункту 8 Требований № 90 в площадь жилого здания не включается площадь, находящаяся в пределах дверного проема площади. В частности, такое возможно в случае, если такие проемы выполнены в наружных стенах здания.

По вопросу 2.

Относительно необходимости определения площади ранее учтенного здания, сооружения в соответствии с Требованиями к подготовке технического плана и состава содержащихся в нем сведений, утвержденными приказом Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 953 (далее – Требования № 953) при внесении сведений о местоположении здания на земельном участке.

Согласно части 2 статьи 36 Закона № 221-ФЗ объем подлежащих выполнению кадастровых работ определяется заказчиком кадастровых работ.

В соответствии с пунктом 42 Требований № 953 в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН об объекте недвижимости, заполнению подлежат только те строки раздела «Характеристики объекта недвижимости», в которых отражаются новые значения соответствующих характеристик объекта недвижимости, подлежащие внесению в ЕГРН, за исключением следующих сведений:

1) вид объекта недвижимости, в отношении которого подготавливается технический план (здание, сооружение, помещение, машино-место, объект незавершенного строительства, единый недвижимый комплекс);

2) кадастровый номер объекта недвижимости, в случае если технический план подготовлен в результате выполнения кадастровых работ в связи с изменением сведений ЕГРН о таком объекте недвижимости, в том числе в связи с исправлением ошибки;

3) ранее присвоенный государственный учетный номер (указывается кадастровый, инвентарный или условный номер, если такой номер был присвоен в установленном законодательством Российской Федерации порядке органом, уполномоченным на присвоение такого номера), дата присвоения соответствующего номера, а также сведения о присвоившем такой номер органе (организации). Если объекту ранее присвоено несколько государственных учетных номеров, указывается информация обо всех таких номерах. При отсутствии названных сведений указанная строка не заполняется.

Таким образом, **если в отношении ранее учтенного здания, сооружения не выполнялись работы по реконструкции**, при этом выполнение кадастровых работ в отношении таких здания или сооружения связаны исключительно с определением (уточнением) описания местоположения здания, сооружения (включающее в себя список координат характерных точек контура здания, сооружения и (или) пространственное описание конструктивных элементов здания, сооружения (в случае, предусмотренном частью 5 статьи 24 Закона № 218-ФЗ, пункты 28, 31 Порядка ведения Единого государственного реестра недвижимости, утвержденного приказом Минэкономразвития России от 16 декабря 2015 г. № 943), **включение в состав технического плана поэтажных планов или определение площади здания или сооружения по правилам Требований № 90 не требуется.**

По вопросу 3.

Относительно несоответствия вида и значений площади объекта строительства, указанных в техническом плане и разрешении на ввод в эксплуатацию.

Основания и сроки приостановления осуществления государственного кадастрового учета по решению государственного регистратора прав установлены статьей 26 Закона № 218-ФЗ. Требование к соотношению площади здания, определенной кадастровым инженером в ходе кадастровых работ, и площади, указанной в разрешении на ввод объекта строительства в эксплуатацию, Законом № 218-ФЗ не установлено, в связи с чем статьей 26 данного закона не предусматривается соответствующего основания для приостановления осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в случае если площадь объекта строительства, указанная в разрешении на ввод в эксплуатацию, отличается от площади, полученной в результате измерений, выполненных кадастровым инженером и отраженных в техническом плане.

Вместе с тем, следует учитывать, что в соответствии с пунктом 1 статьи 222 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ) здания, строения, сооружения, возведенные с нарушением градостроительных и строительных норм и правил могут признаваться самовольными постройками, в отношении которых у правообладателей соответствующих земельных участков не возникает право собственности (пункт 2 статьи 222 ГК РФ).

В соответствии с пунктами 3 и 4 части 1 статьи 38 Градостроительного кодекса Российской Федерации (далее – ГрК РФ) градостроительным регламентом в составе правил землепользования и застройки устанавливаются:

- предельное количество этажей или предельную высоту зданий, строений, сооружений;
- максимальный процент застройки в границах земельного участка, определяемый как отношение суммарной площади земельного участка, которая может быть застроена, ко всей площади земельного участка.

Согласно статье 32 ГрК РФ правила землепользования и застройки утверждаются представительным органом местного самоуправления.

На основании вышеизложенного, по мнению Департамента недвижимости, в случае если в представленных для государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав полученное в результате кадастровых работ значение площади объекта строительства отличается от значения площади такого объекта, указанной в разрешении в его в эксплуатацию, орган регистрации прав (государственный регистратор) вправе направлять в орган местного самоуправления муниципального образования по месту расположения объекта строительства запрос о соответствии построенного объекта предельным параметрам разрешенного строительства, реконструкции объектов капитального строительства, установленным правилами землепользования и застройки для соответствующей территориальной зоны.

При этом если запрошенные органом регистрации прав по межведомственному запросу документы (сведения, содержащиеся в них) в установленный статьей 16 Закона № 218-ФЗ срок не представлены (не поступили), осуществление государственного кадастрового учета и (или) государственной регистрации прав приостанавливается по решению государственного регистратора прав (пункт 9 части 1 статьи 26 Закона № 218-ФЗ). В этом случае, заявитель уведомляется о его праве представить такие документы по собственной инициативе (часть 8 статьи 29 Закона № 218-ФЗ).

Одновременно отмечаем, что принято решение о подготовке предложений о внесении изменений в Закон № 218-ФЗ, направленных на разрешение подобных возникающих на практике ситуаций.

По вопросу 4.

Относительно определения площади жилого строения.

Учитывая определения садового и дачного земельного участка (статья 1 Федерального закона от 15 апреля 1998 г. № 66-ФЗ «О садоводческих, огороднических и дачных некоммерческих объединениях граждан», положения Приложения Б (справочное) СП 53.13330.2011. «Свод правил. Планировка и застройка территорий садоводческих (дачных) объединений граждан, здания и сооружения. Актуализированная редакция СНиП 30-02-97\*», утвержденного приказом Минрегиона России от 30 декабря 2010 г. № 849, по мнению Департамента недвижимости, площадь жилого строения определяется аналогично определению площади жилого здания.

По вопросам 5, 6.

Относительно эксплуатируемой кровли.

С учетом положений абзаца четвертого пункта 8, абзаца второго пункта 9 Требований № 90 площадь эксплуатируемой кровли включается в площадь жилого здания.

Необходимо принимать во внимание, что эксплуатируемая кровля может располагаться, как в пределах этажа здания (в уровне этажа), так и выше уровня последнего этажа здания, накрывая его.

Кроме того согласно подпунктам «п», «у» пункта 14 Положения о составе разделов проектной документации и требованиях к их содержанию, утвержденного постановлением Правительства Российской Федерации от 16 февраля 2008 г. № 87, планы кровли не относятся к поэтажным планам зданий и сооружений.

Указанные обстоятельства определяют особенности как подсчета площади эксплуатируемой кровли, так и возможности ее отображения в графической части технического плана.

Таким образом, площадь эксплуатируемой кровли, расположенной в пределах этажа здания (в уровне этажа), учитывается в площади такого этажа, и в силу пункта 51 Требований № 953, такая эксплуатируемая кровля в соответствии с поэтажными планами, являющимися частью проектной документации, может быть отображена в плане соответствующего этажа графической части технического плана.

Площадь эксплуатируемой кровли, расположенной выше уровня последнего этажа здания, накрывающей его, в площади ни одного из этажей не учитывается, но включается

в площадь жилого здания самостоятельно. При этом отображение в графической части технического плана сведений об эксплуатируемой кровле, то есть плана кровли, Законом № 218-ФЗ, Требованиями № 953 не предусмотрено.