

Письмо № Д23и-2451 от 24 апреля 2017 г. относительно некоторых особенностей определения площади для целей кадастрового учета.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, 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.

Относительно поставленных в обращении вопросов отмечаем.

По вопросу 1.

В приведенных в обращении письмах Департамента недвижимости однозначно указано, что «Площадь здания определяется с учетом положений пунктов 5, 6, 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90), **площадь, занимаемая стенами и перегородками, учитывается в площади этажа.**» Указанное относится и к межкомнатным перегородкам, и к внутренним капитальным стенам.

По вопросу 2.

Приказ Минстроя России от 25 ноября 2016 г. № 854/пр «Об установлении понижающих коэффициентов для расчета площади лоджии, веранды, балкона, террасы, используемой при расчете общей приведенной площади жилого помещения» принят в соответствии с частью 1 статьи 5 Федерального закона от 30 декабря 2004 г. № 214-ФЗ «Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации», устанавливающей правила определения «общей приведенной площади» жилого помещения для целей определения цены договора участия в долевом строительстве, представляющей собой сумму денежных средств на возмещение затрат на

строительство (создание) объекта долевого строительства и денежных средств на оплату услуг застройщика.

Федеральным законом от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее Закон № 218-ФЗ) не предусмотрено внесение в Единый государственный реестр недвижимости сведений об «общей приведенной площади» или «общей площади» жилого помещения. Требованиями № 90 установлены правила определения площади здания, сооружения помещения для целей государственного кадастрового учета объектов недвижимости и государственной регистрации прав на них в соответствии с Законом № 218-ФЗ, в связи с чем отсутствуют основания для применения при выполнении кадастровых работ каких либо понижающих коэффициентов, в том числе согласно положениям указанного выше приказа Минстроя России.

По вопросу 5.

Согласно абзацу второму пункта 9 Требований № 90 в площадь этажа включаются площади лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Таким образом, в жилом здании площадь ступеней (их горизонтальных поверхностей) и лестничных площадок считается в площади верхнего этажа (то есть площади всех ступеней и площадок выше поверхности перекрытия первого этажа считаются в площади второго этажа).

При этом обращаем внимание, что во всех случаях, кроме внутриквартирной лестницы, площадь под лестничным маршем вне зависимости от высоты от пола до низа выступающих элементов марша включается в площадь этажа жилого здания.

По вопросам 3, 4.

В соответствии с абзацами первым, вторым пункта 12 Требований № 90 в площадь жилого помещения (квартиры, комнаты) включается площадь, занятая внутриквартирной лестницей. То есть в площадь жилого помещения включается площадь ступеней (их горизонтальных поверхностей) и лестничных площадок внутриквартирной лестницы.

Согласно абзацу второму пункта 8 Требований № 90 в площадь жилого здания включаются площади пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более. В связи с этим из площади жилых зданий, жилых помещений исключаются пространства под маршами внутриквартирных лестниц, высота которых от пола до низа выступающих конструкций марша ниже 1,6 метра.

Таким образом, площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша менее 1,6 метра не включается в площадь жилого здания, жилого помещения.

По вопросу 6.

Учитывая положения Требований № 90 и информацию, изложенную в пункте 1 настоящего письма, площадь этажа и площадь здания не может быть равной суммам площади помещений, расположенных соответственно на этаже или в здании.