

Министерства экономического развития РФ

Письмо

«Об определении площади здания, помещения»

от 17 сентября 2014 г.

№ Д23и-3277

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее - Департамент недвижимости), рассмотрев обращение, сообщает.

В соответствии с Положением о Минэкономразвития России, утвержденным постановлением Правительства Российской Федерации от 5 июня 2008 г. № 437, Минэкономразвития России не наделено полномочиями по разъяснению законодательства Российской Федерации.

Вместе с тем по затронутым в обращении вопросам полагаем возможным отметить следующее.

Согласно пункту 6 части 1 статьи 7 Федерального закона от 24 июля 2007 г. № 221-ФЗ «О государственном кадастре недвижимости» (далее - Закон о кадастре) в отношении здания, помещения в государственный кадастр недвижимости вносится площадь, определенная с учетом установленных в соответствии с Законом о кадастре требований.

Также статьей 7 Закона о кадастре предусмотрены следующие назначения:

- зданий - нежилое здание, жилой дом или многоквартирный дом (пункт 15 части 2);
- помещений - жилое помещение, нежилое помещение (пункт 16 части 2).

Сведения о здании или сооружении, за исключением сведений о местоположении таких объектов недвижимости на земельном участке, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод таких объектов недвижимости в эксплуатацию, проектной документации таких объектов недвижимости или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта таких объектов недвижимости. Сведения о помещении, за исключением сведений о его местоположении в пределах этажа здания или сооружения, либо в пределах здания или сооружения, либо в пределах соответствующей части здания или сооружения, указываются в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ разрешения на ввод здания или сооружения, в котором расположено помещение, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в котором расположено помещение, а также изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта помещения или изготовленного до 1 января 2013 г. технического паспорта здания или сооружения, в котором расположено помещение. В случае отсутствия данных документов соответствующие сведения указываются в техническом плане на основании декларации, составленной и заверенной правообладателем объекта недвижимости, и для созданного объекта недвижимости декларация составляется и заверяется правообладателем земельного участка, на котором находится такой объект недвижимости, а для бесхозного объекта недвижимости - органом местного самоуправления, на территории которого находится такой объект недвижимости. Указанная декларация прилагается к техническому плану и является его неотъемлемой частью (часть 8 статьи 41 Закона о кадастре).

Таким образом, площадь помещения указывается в техническом плане на основании представленных заказчиком кадастровых работ документов, указанных в части 8 статьи 41 Закона о кадастре.

Частью 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации общая площадь жилого помещения определена как сумма площади 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.

Как указано выше, в Законе отсутствует понятие «общая площадь», в связи с чем положения приказов Минэкономразвития России, утверждающих форму и требования к подготовке технических планов здания, объекта незавершенного строительства, помещения приведены в соответствие с положениями Закона о кадастре.

При этом для целей применения Требований к подготовке технического плана помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 29 ноября 2010 г. № 583 (далее - Требования к техническому плану помещения), Требований к подготовке технического плана здания, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 сентября 2010 г. № 403 (далее - Требования к техническому плану здания), под площадью помещения понимается сумма площади 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.

В соответствии с пунктом 31 Требований к техническому плану помещения, если в ходе кадастровых работ выявлены несоответствия площади помещения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 13 Требований, и площади помещения, определенной с учетом требований, установленных приказом Минэкономразвития России от 30 сентября 2011 г. № 531 «Об утверждении Требований к определению площади здания, помещения» (далее - Требования), оформляется раздел «Заключение кадастрового инженера» технического плана.

Аналогичные положения содержатся в пункте 45 Требований к техническому плану здания.

Учитывая изложенное, площадь нежилого помещения, здания определяется с учетом требований раздела II Требований, площадь жилого помещения, жилого дома (в том числе многоквартирного дома) - раздела III Требований.