

Кадастровым инженерам  
Беговатову С.В.,  
Блинниковой Ю.В.,  
Кузнецовой О.С.,  
Кунцевич Н.Д.,  
Пестряковой И.П.,  
Саргсян К.Г.,  
Шабаловой О.И.

[kuzuya-os@mail.ru](mailto:kuzuya-os@mail.ru)

Уважаемые кадастровые инженеры!

Ассоциация «Саморегулируемая организация кадастровых инженеров» (далее – Ассоциация) рассмотрела Ваше обращение от 20.02.2017 и сообщает следующее.

Согласно части 7 статьи 1 Федерального закона от 13.07.2015 № 218-ФЗ "О государственной регистрации недвижимости" (далее – Закон о регистрации) государственный кадастровый учет недвижимого имущества - внесение в Единый государственный реестр недвижимости (далее – ЕГРН) сведений о земельных участках, зданиях, сооружениях, помещениях, машино-местах, об объектах незавершенного строительства, о единых недвижимых комплексах, а в случаях, установленных федеральным законом, и об иных объектах, которые прочно связаны с землей, то есть перемещение которых без несоразмерного ущерба их назначению невозможно (далее также - объекты недвижимости), которые подтверждают существование такого объекта недвижимости с характеристиками, позволяющими определить его в качестве индивидуально-определенной вещи, или подтверждают прекращение его существования, а также иных предусмотренных настоящим Федеральным законом сведений об объектах недвижимости (далее - государственный кадастровый учет).

Согласно статье 37 Федерального закона от 24.07.2007 №221-ФЗ «О кадастровой деятельности» (далее - Закон о кадастровой деятельности) результатом кадастровых работ является межевой план, технический план или акт обследования.

Согласно части 4 статьи 8 Закона о регистрации, в ЕГРН вносятся основные сведения об объекте недвижимости в том числе:

- площадь, если объектом недвижимости является земельный участок, здание, помещение или машино-место (п. 9 части 4);

- основная характеристика объекта недвижимости (протяженность, глубина, глубина залегания, площадь, объем, высота, площадь застройки) и ее значение, если объектом недвижимости является сооружение (п. 10 части 4);

- сведения о местоположении в здании и площадях помещений, относящихся к общему имуществу собственников помещений в здании, если объектом недвижимости является помещение в здании, общее имущество в котором в соответствии с федеральным законом находится в общей долевой собственности собственников помещений в таком здании (п. 16 части 4).

В соответствии с пунктом 8 статьи 24 Закона о регистрации 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.

Сведения о помещении или машино-месте, за исключением сведений о площади помещения или машино-места и об их 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 которых расположено помещение или машино-место, в эксплуатацию, проектной документации здания или сооружения, в которых расположено помещение или машино-место, проекта перепланировки и акта приемочной комиссии, подтверждающего завершение перепланировки (часть 10 статьи 24).

Согласно части 13 статьи 24 Закона о регистрации 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.*

Приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Приказ №90) утверждены требования 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.

Согласно пункту 1 Приказа №90, данные **требования применяются для целей государственного кадастрового учета** при определении площади жилых и нежилых зданий, сооружений, основной характеристикой которых является площадь или площадь застройки, жилых и нежилых помещений.

Вышеизложенные нормы действующего законодательства свидетельствуют о необходимости проведения кадастровыми инженерами работ по определению площади объектов недвижимости. Таким образом, на кадастровых инженеров возлагаются обязанности не только по определению площади, но и работы по проведению внутренних обмеров зданий и помещений, по результатам которых составляются графические материалы о внутренней планировке объекта недвижимости (пункт 2 Приказа Минэкономразвития России от 18.12.2015 № 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»).

Таким образом, для расчета площади объекта недвижимости, кадастровому инженеру сначала необходимо провести соответствующие обмеры, затем составить абрис внутренних помещений здания, поэтажные планы и экспликации помещений.

Вместе с тем, приказ Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 не содержит указаний по выполнению абрисов, поэтажных планов. В связи с этим, Ассоциация полагает возможным использовать в работе положения приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации".

Согласно пункту 50 Приказа Минэкономразвития России от 18 декабря 2015 г. № 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), раздел "Заключение кадастрового инженера" оформляется кадастровым инженером в виде связного текста.

В случае если в ходе кадастровых работ выявлены ошибки, допущенные при установлении местоположения объекта недвижимости (ранее допущенные реестровые ошибки), несоответствие площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, указанной в документах, предусмотренных пунктом 20 Требования, и площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, определенной с учетом Требования, установленных на основании части 13 статьи 24 Закона, а также в иных случаях, в том числе при изменении проектной документации или когда, по мнению кадастрового инженера, необходимо дополнительное обоснование результатов кадастровых работ, в

разделе "Заключение кадастрового инженера" приводятся обоснование значения площади здания, помещения, машино-места, площади застройки сооружения, иной характеристики объекта недвижимости, определение которой осуществлено кадастровым инженером, в том числе результаты необходимых измерений и расчетов, предложения кадастрового инженера по устранению выявленных ошибок (при их наличии), иная информация, документы, подтверждающие изменение проектной документации включаются в состав Приложения.

По мнению Ассоциации, таким обоснованием, должны быть оформленные в виде абриса измерения здания (наружные и внутренние); поэтажные планы и экспликации.

Поскольку положения статей 15 и 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) содержат требования к определению площади жилого помещения и жилого здания (объекты государственного кадастрового учета, согласно Закону о регистрации) отличающиеся от требований к величине показателя «площадь жилого здания» применяемой органом регистрации при осуществлении кадастрового учета и регистрации прав, полагаем возможным включать показатель площадь здания с учетом положений статей 15 и 16 ЖК РФ в раздел «Заключение кадастрового инженера», а расчет показателя производить в экспликации к поэтажным планам.

Необходимость включения в раздел «Заключение кадастрового инженера» показателя «площадь здания» с учетом положений статей 15 и 16 ЖК РФ обусловлена необходимостью обоснования несоответствия площади указанной в разделе «Характеристика объекта недвижимости» технического плана и площади, указанной в правоустанавливающих и правоподтверждающих документах (договор инвестирования, акт приема-передачи, акт приватизации, свидетельство о государственной регистрации права), документах жилищного надзора (контроля) и проектной документации при осуществлении кадастрового учета и (или) регистрации прав.

1. *Вопрос об определении площади жилого здания и многоквартирного дома.*

Согласно пункту 8 Приказа №90, площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания.

В соответствии с пунктом 9 Приказа №90, площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен. В площадь этажа включаются площади балконов, лоджий, террас и веранд, а также лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа.

Площадь проемов для лифтовых и других шахт, включается в площадь нижнего этажа жилого здания.

Площадь мансардного этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен и стен мансарды, смежных с пазухами чердака.

Из указанного выше следует, что площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания, а площадь этажа (всего, а не сумма площадей помещений на этаже), это площадь, которая получилась фигурой внутри тех наружных стен, которые определены как наружные, вне зависимости от того, есть ли внутри этой фигуры стены, перегородки, дверные проемы. Таким образом, площадь занимаемая стенами и перегородками учитывается в площади этажа.

Вместе с тем, Ассоциация полагает возможным использовать в работе строительные правила (СП 54.13330.2011 Здания жилые многоквартирные).

2. *Вопрос о необходимости включения площади лестничных площадок и ступеней в уровне этажа.*

Исходя из положений пункта 8 Приказа №90, в площадь жилого здания включаются площадь пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более (при расчете площади комнаты, в которой расположена открытая не огражденная лестница).

Вместе с тем, согласно прямым указаниям пункта 9 Приказа №90, в площадь этажа включается площадь лестничных площадок и ступеней с учетом их площади в уровне данного этажа (площадь лестничной клетки учитывается на всех этажах).



3. *Вопрос по определению площади нежилых помещений, и о необходимости включения неотапливаемых помещений (наружные балконы, лоджии, тамбуры и т.д.) в общую площадь нежилого помещения.*

Согласно пункту 10 Приказа №90, площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола.

Таким образом, площадь нежилого помещения зависит от количества частей такого помещения и измеряется между поверхностями стен и перегородок.

Вместе с тем, согласно пункту 5 Требований, в площадь нежилого здания включается площадь антресолей, галерей и балконов зрительных и других залов, веранд, наружных застекленных лоджий, галерей, переходов в другие здания, тоннелей, всех ярусов внутренних этажей, рампы, открытых не отапливаемых планировочных элементов нежилого здания (включая площадь эксплуатируемой кровли, открытых наружных галерей, открытых лоджий).

В площадь нежилого здания, сооружения не включаются площади подполья для проветривания нежилого здания, сооружения на вечномерзлых грунтах, чердака, технического подполья (в котором не требуются проходы для обслуживания коммуникаций) при высоте от пола до низа выступающих конструкций (несущих и вспомогательных) менее 1,8 метра, наружных тамбуров, наружных балконов, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, в подвальных этажах - пространства между строительными конструкциями, засыпанные землей, над подвесными потолками (когда для доступа к коммуникациям не требуется предусматривать проход для обслуживающего персонала), площадок для обслуживания подкрановых путей, кранов, конвейеров, монорельсов и светильников.

Вместе с тем, положения Приказа №90 не содержат определений антресолей, галерей и балконов, зрительных и других залов, веранд, лоджий, галерей и т.д. В связи с этим, Ассоциация полагает возможным использовать в работе строительные нормы:

- СП 118.13330.2012 *Общественные здания и сооружения* (приложение Б – Термины и определения; Приложение Г – Правила подсчета общей, полезной и расчетной площадей, строительного объема, площади застройки и этажности общественного здания);

- СП 56.13330.2011 *Производственные здания* (пункт 4.11, Приложение Б – Термины и определения).

5. *По вопросу определения площади нежилых помещений относящихся к имуществу общего пользования в многоквартирном доме.*

Согласно пункту 10 Приказа №90, площадь нежилого помещения определяется как сумма площадей всех частей такого помещения, рассчитанных по их размерам, измеряемым между поверхностями стен и перегородок на высоте 1,1 - 1,3 метра от пола. Из указанного следует, что в площадь нежилых помещений относящихся к имуществу общего пользования в многоквартирном доме не включаются площади наружных тамбуров, переходные балконы и лоджии.

В связи с тем, что возникает много вопросов по данному вопросу, а Приказ №90 не всегда может на них ответить, Ассоциация полагает возможным использовать в работе положения приказа Минземстроя РФ от 04.08.1998 № 37 "Об утверждении Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации", а так же строительные правила (СП 54.13330.2011 *Здания жилые многоквартирные*).

6. *По вопросу применения положений статей 15, 16 Жилищного кодекса Российской Федерации.*

Согласно части 5 статьи 15 Жилищного кодекса Российской Федерации, общая площадь жилого помещения состоит из суммы 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.

Согласно части статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации, к жилым помещениям относятся:

- 1) жилой дом, часть жилого дома;

- 2) квартира, часть квартиры;
- 3) комната.

Вместе с тем, исходя из положений части 2 статьи 15, 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 (напоминаем, согласно пункту 9 части 5 статьи 8 Закона о регистрации в кадастр недвижимости вносятся сведения о назначении здания: нежилое, жилое, многоквартирный дом, жилое строение).

Обращаем внимание, согласно части 1 статьи 4 Жилищного кодекса Российской Федерации, жилищное законодательство регулирует отношения по поводу:

- 1) возникновения, осуществления, изменения, прекращения права владения, пользования, распоряжения жилыми помещениями государственного и муниципального жилищных фондов;
- 2) пользования жилыми помещениями частного жилищного фонда;
- 3) пользования общим имуществом собственников помещений;
- 4) отнесения помещений к числу жилых помещений и исключения их из жилищного фонда;
- 5) учета жилищного фонда;
- 6) содержания и ремонта жилых помещений;
- 7) переустройства и перепланировки жилых помещений;
- 8) управления многоквартирными домами;
- 9) создания и деятельности жилищных и жилищно-строительных кооперативов, товариществ собственников жилья, прав и обязанностей их членов;
- 10) предоставления коммунальных услуг;
- 11) внесения платы за жилое помещение и коммунальные услуги, в том числе уплаты взноса на капитальный ремонт общего имущества в многоквартирном доме (далее также - взнос на капитальный ремонт);
- 11.1) формирования и использования фонда капитального ремонта общего имущества в многоквартирном доме (далее - фонд капитального ремонта);
- 12) контроля за использованием и сохранностью жилищного фонда, соответствием жилых помещений установленным санитарным и техническим правилам и нормам, иным требованиям законодательства;
- 13) осуществления государственного жилищного надзора и муниципального жилищного контроля;
- 14) ограничения повышения размера вносимой гражданами платы за коммунальные услуги.

Вместе с тем, указанные в пунктах 1-4, 7 отношения применяются, в том числе при осуществлении кадастрового учета и регистрации прав. Однако положения ЖК РФ являются общими нормами, а положения Закона о регистрации прав и Приказа №90 в частности, являются специальными нормами права. Таким образом, применению подлежат нормы специальные, регулирующие в данном случае, кадастровый учет и регистрацию прав объектов недвижимости.

Заместитель генерального директора



Бойко Т.А.

Исполнители  
Громова С.Б.  
Красулина Т.В.