

Письмо № ОГ-Д23-543 от 23 января 2017 г. относительно требований к определению площади здания.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России, рассмотрев Ваше обращение в пределах своей компетенции, 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.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

По вопросу 1.

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.

По вопросу 2.

Согласно пункту 8 Требований № 90 в площадь жилого здания включаются площади арочных проемов шириной 2 метра и более. В частности такое возможно в случае если такие проемы выполнены в наружных стенах здания.

По вопросу 3.

Объекты индивидуального жилищного строительства – отдельно стоящие жилые дома с количеством этажей не более чем три, предназначенных для проживания одной семьи (статьи 48, 49 Градостроительного кодекса Российской Федерации).

С учетом изложенного, а также принимая во внимание положения статей 51, 55 Градостроительного кодекса Российской Федерации, государственный кадастровый учет в отношении объектов индивидуального жилищного строительства осуществляется в порядке, предусмотренном для зданий.

Таким образом при подсчете площади здания – объекта индивидуального жилищного строительства для целей государственного кадастрового учета применяются пункты 2, 3, 8, 9 Требований № 90.

По вопросу 4.

При подсчете площади многоквартирного дома в целях государственного кадастрового учета следует руководствоваться пунктами 2, 3, 8, 9 Требований № 90.