

Письмо № ОГ-Д23-4790 от 24 апреля 2017 г. по вопросу определения площади жилого дома.

Департамент недвижимости Минэкономразвития России (далее – Департамент недвижимости), рассмотрев в пределах своей компетенции Ваше 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.

Вместе с тем полагаем возможным отметить следующее.

В соответствии с пунктом 1 части 1 статьи 16 Жилищного кодекса Российской Федерации (далее – ЖК РФ) жилой дом является жилым помещением. Вместе с тем, согласно части 2 статьи 16 ЖК РФ 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.

Таким образом, исходя из положений ЖК РФ жилой дом как объект жилищных прав может одновременно выступать как в качестве помещения, так и в качестве здания.

Вместе с тем, согласно пункту 1 статьи 130 Гражданского кодекса Российской Федерации (далее – ГК РФ), пункта 1 части 4 статьи 8 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) здания и помещения являются разными объектами недвижимости, а также разными объектами государственного кадастрового учета.

Площадь жилого здания для целей государственного кадастрового учета определяется с учетом положений пунктов 2, 3, 8, 9 Требований к определению площади здания, сооружения и помещения, утвержденных приказом Минэкономразвития России от 1 марта 2016 г. № 90 (далее – Требования № 90), согласно, которым площадь, занимаемая перегородками, а также площади балконов, лоджий, террас и веранд, учитываются в площади этажа, а соответственно и в площади жилого здания.

Правила определения площади жилого помещения (квартира, комната) установлены пунктами 2, 3, 12, 13 Требований № 90.

По мнению Департамента недвижимости, учитывая, что Требования № 90 разработаны и приняты исключительно в целях определения правил подготовки документов, необходимых для осуществления государственного кадастрового учета объектов недвижимости, вышеуказанные подходы к определению площади жилого дома, квартиры или комнаты не нарушают жилищные права граждан. Определение площади помещений или зданий для иных целей может осуществляться по иным правилам, в частности, следует отметить, что правила определения площади жилых помещений, предусматриваются не только нормами жилищного законодательства (часть 5 статьи 15 ЖК РФ), но также и другими нормативными актами, например, установленными 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».

При этом для целей реализации положений Градостроительного кодекса Российской Федерации площади жилого здания, помещения подсчитываются в соответствии с Приложением В Свода правил № 54.13330.2011 «Здания жилые многоквартирные. Актуализированная редакция СНиП 31-01-2003», утвержденного приказом Минрегиона России от 24 декабря 2010 г. № 778, предусматривающим аналогичные Требованиям № 90 правила определения площади жилого здания (В.1.), жилого помещения (В.2.).

Кроме того, закрепленный Требованиями № 90 принцип определения площади этажа и площади здания, в том числе жилого, а также помещения соответствует положениям международного стандарта измерений объектов недвижимости IPMS2-Office и IPMS3-Office.

Дополнительно отмечаем, что 26 апреля 2017 г. Департаментом недвижимости проведено совещание с участием представителей Минстроя России, Федеральной налоговой службы, Росстата, Росреестра, ФГБУ «ФКП Росреестра», Ассоциации «Национальная палата кадастровых инженеров», на котором отмечена совместная позиция указанных ведомств об отсутствии противоречий Требованиям № 90 жилищному законодательству Российской Федерации, поскольку в рамках Жилищного кодекса Российской Федерации и Требованиям № 90 определение площади осуществляется для различных целей.

Также обращаем внимание, что в силу статьи 4 Гражданского кодекса Российской Федерации положения Закона № 218-ФЗ, а также принятых в соответствии с ним нормативно-правовых актов обратной силы не имеют и применяются к правоотношениям, связанным с осуществлением государственного кадастрового учета и

государственной регистрации прав после 1 января 2017 г. В этой связи, в отношении ранее учтенных зданий положения Требований № 90 будут применяться в случае подготовки технического плана в целях внесения изменений в сведения Единого государственного реестра недвижимости о таком здании, например, в связи с его реконструкцией и перепланировкой помещений в нем.