

Письмо № ОГ-Д23-3309 от 21.03.2017 г. относительно методики подсчета площадей зданий и сооружений.

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.

Площадь здания (жилого и нежилого) для целей государственного кадастрового учета определяется с учетом положений пунктов 2, 3, 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), согласно, которым площадь, занимаемая перегородками, учитывается в площади этажа, и, соответственно, и в площади здания (жилого и нежилого).

При этом обращаем внимание, что правило об определении площади здания по внутренней поверхности наружных стен, предусмотренное пунктами 5, 8 Требований № 90 не освобождает кадастрового инженера от обязанности производить расчет площади такого здания с учетом особенностей его конструктивно-архитектурных решений в соответствии с требованиями № 90, в частности каждого этажа такого здания с учетом пунктов 6, 9 Требований № 90.

В этой связи отмечаем, что, по мнению Департамента недвижимости, внутренние противоречия положений Требований № 90 в комментируемой части отсутствуют.

В этой связи также следует отметить, что кадастровый инженер за внесение заведомо ложных сведений технический план несет административную ответственность в соответствии с частью 4 статьи 14.35 Кодекса Российской Федерации об административных правонарушениях, если эти действия не содержат уголовно наказуемого деяния, предусмотренного статьей 170.2 Уголовного кодекса Российской Федерации.

Федерации, а ненадлежащее исполнение кадастровых работ, предусмотренных договором подряда влечет гражданско-правовую ответственность кадастрового инженера, предусмотренную статьей 723 Гражданского кодекса Российской Федерации.

Согласно пункту 8 Требований № 90 в площадь жилого здания не включается площадь, находящаяся в пределах дверного проема. Под площадью дверного проема при этом следует понимать площадь, образуемую проекцией верхней плоскости дверного проема, выполненного в наружных стенах здания, на горизонтальную плоскость пола.

Статья 40 Федерального закона от 13 июля 2015 г. № 218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон № 218-ФЗ) определяет особенности осуществления государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на некоторые созданные здания, сооружения, объекты незавершенного строительства, когда осуществление соответствующих процедур невозможно в общем порядке.

Положение части 6 статьи 40 Закона № 218-ФЗ предусматривает возможность в случае реконструкции здания (сооружения) осуществлять государственный кадастровый учет одновременно в отношении самого здания (сооружения) и помещений, машино-мест, созданных, образованных или измененных в результате такой реконструкции.

Таким образом положения части 6 статьи 40 Закона № 218-ФЗ не применяются в случае, если в результате реконструкции здания (сооружения) не требуется осуществление государственного кадастрового учета расположенных в нем помещений, машино-мест
(в связи с их изменением, созданием, образованием).

Общий порядок государственного кадастрового учета зданий сооружений введенных в эксплуатацию в результате строительства, реконструкции на основании разрешения на ввод в эксплуатацию, определен частями 3 и 5 статьи 14, статьей 19 Закона № 218-ФЗ.