



**МИНИСТЕРСТВО
ЭКОНОМИЧЕСКОГО РАЗВИТИЯ
РОССИЙСКОЙ ФЕДЕРАЦИИ**

**ФЕДЕРАЛЬНАЯ
СЛУЖБА ГОСУДАРСТВЕННОЙ
РЕГИСТРАЦИИ, КАДАСТРА И КАРТОГРАФИИ**

**Управление Федеральной службы
государственной регистрации, кадастра
и картографии по Воронежской области
(Управление Росреестра
по Воронежской области)**

Донбасская ул., д. 2, г. Воронеж, 394026
Тел. 8(473) 272-00-00. Факс 8(473) 272-00-11

15.10.2020 № 07-13975-ЕП

на № _____ от _____

СРО кадастровых инженеров
(по списку)

Уважаемые кадастровые инженеры!

В связи с вступлением в силу Федерального закона от 13 июля 2020 г. № 202-ФЗ "О внесении изменений в Федеральный закон "Об участии в долевом строительстве многоквартирных домов и иных объектов недвижимости и о внесении изменений в некоторые законодательные акты Российской Федерации" и отдельные законодательные акты Российской Федерации" (далее – Закон №202-ФЗ), полагаем необходимым сообщить следующее.

Законом №202-ФЗ внесены изменения в статью 55 Градостроительного Кодекса РФ, согласно которым одним из оснований для отказа в выдаче разрешения на ввод объекта в эксплуатацию является различие данных о площади объекта капитального строительства, указанной в техническом плане такого объекта, **более чем на пять процентов** по отношению к данным о площади такого объекта капитального строительства, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство.

Кроме того, статья 26 Федерального закона от 13.07.2015г. №218-ФЗ «О государственной регистрации недвижимости» (далее – Закон №218-ФЗ) дополнена следующими основаниями для приостановления в осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав:

- в результате строительства или реконструкции площадь здания, сооружения (при условии, что основной характеристикой такого сооружения является площадь), в том числе для строительства которых не требуется получение разрешения на строительство и разрешения на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, указанная в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию, техническом плане, **отличается более чем на пять процентов** от площади, указанной в проектной документации и (или) разрешении на строительство;

- указанное в разрешении на ввод объекта капитального строительства в эксплуатацию и (или) проектной документации количество этажей, помещений (при наличии) и (или) машино-мест (при наличии) в здании, сооружении не соответствует аналогичным сведениям, указанным в техническом плане данных здания, сооружения.

В этой связи статья 40 Закона №218-ФЗ была дополнена частями 13 -15 об осуществлении государственным регистратором прав правовой экспертизы документов (технического плана, разрешения на ввод объекта в эксплуатацию, акта приемочной комиссии) при осуществлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав на созданные здание, сооружение, а также на объект незавершенного строительства, в том числе в отношении площади объекта недвижимости, количества этажей, жилых и (или) нежилых помещений (при наличии) и машино-мест (при наличии).

В практике Управления при осуществлении государственного кадастрового учета (в особенности ГКУ МКД) ранее неоднократно выявлялись случаи расхождения общей площади объекта (фактической и проектной) капитального строительства более, чем на 5 процентов, однако это не являлось основанием для приостановления и отказа в осуществлении учетно-регистрационных действий. При этом было выявлено, что у кадастровых инженеров отсутствует единообразная практика подсчета площадей, поскольку в технических планах содержались ссылки на различные нормативно-правовые акты, а также методика подсчета площадей имела различия.

С целью предупреждения принятия решений о приостановлении государственного кадастрового учета и государственной регистрации прав в дальнейшем, с учетом изменений действующего законодательства, обращаем ваше внимание на следующее.

При подготовке технического плана для целей государственного кадастрового учета зданий, сооружений, помещений необходимо руководствоваться положениями Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90 "Об утверждении требований к точности

и методам определения координат характерных точек границ земельного участка, требований 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", в соответствии с которым, например для ГКУ МКД, установлено, что:

- площадь жилого здания определяется как сумма площадей этажей жилого здания;

- в площадь жилого здания включаются площади ниш высотой 2 метра и более, арочных проемов шириной 2 метра и более, пола под маршем внутриквартирной лестницы при высоте от пола до низа выступающих конструкций марша 1,6 метра и более;

- в площадь жилого здания не включаются площади подполья для проветривания жилого здания, неэксплуатируемого чердака, технического подполья, технического чердака, внеквартирных инженерных коммуникаций с вертикальной (в каналах, шахтах) и горизонтальной (в межэтажном пространстве) разводкой, тамбуров, портиков, крылец, наружных открытых лестниц и пандусов, а также площадь, занятая выступающими конструктивными элементами и отопительными печами, и площадь, находящаяся в пределах дверного проема;

- эксплуатируемая кровля при подсчете площади жилого здания приравнивается к площади террас;

- площадь этажа жилого здания определяется в пределах внутренних поверхностей наружных стен.

Применение Инструкции о проведении учета жилищного фонда в Российской Федерации (утв. Приказом Минземстроя РФ от 04.08.1998г. №37) (далее – Инструкция), использование которой встречается при подготовке технических планов до настоящего времени, считаем неприемлемым по следующей причине.

Определением Верховного Суда РФ от 2 июля 2013 г. № АКПИ13-409 установлено, что согласно части 8 статьи 47 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" впредь до приведения законов и иных нормативных правовых актов, действующих на территории Российской Федерации, в соответствие с названным Федеральным законом указанные законы и иные нормативные правовые акты применяются постольку, поскольку они не противоречат данному Федеральному закону или издаваемым в соответствии с ним иным нормативным правовым актам Российской Федерации. **При этом нормативные правовые акты в сфере осуществления государственного технического учета и технической**

инвентаризации объектов капитального строительства применяются до 1 января 2013 г.

В преамбуле Инструкции указано, что основой государственного учета жилищного фонда является технический учет, который осуществляется путем проведения технической инвентаризации и регистрации документов об обязанностях правообладателей по содержанию жилых строений и жилых помещений. Отмечено также, что она определяет основные требования к организации и порядку проведения технической инвентаризации и учета жилищного фонда в городах и других поселениях Российской Федерации и ее требования обязательны для всех организаций технической инвентаризации.

Таким образом, Инструкция относится к нормативным правовым актам **в сфере осуществления государственного технического учета и технической инвентаризации объектов капитального строительства** и ее предписания в названной сфере в силу части 8 статьи 47 Федерального закона "О государственном кадастре недвижимости" **могли применяться лишь до 1 января 2013 г.**

Таким образом, с целью недопущения приостановления и отказа в осуществлении учетно-регистрационных действий, просим обратить внимание кадастровых инженеров на следующее: при подготовке технического плана на созданные объекты капитального строительства (включая многоквартирные дома) для целей ввода объекта в эксплуатацию и государственного кадастрового учета необходимо **руководствоваться при этом исключительно положениями Приказа Министерства экономического развития РФ от 1 марта 2016 г. № 90**, особое внимание обращать на разницу в проектной и фактической площади более 5 процентов, возникающей из-за ошибок при подсчете площадей.

Руководитель



С уважением,

Е.П.Перегудова